

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND

Mitteldeutsche Pressekonferenz der Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen, Sachsen- Anhalt und Thüringen

Leipzig, 11. Mai 2026

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND



Doreen Mottl
Vorstand/Prüfungsdirektorin
Verband der Wohnungsgenossen-
schaften Sachsen-Anhalt e.V.
(VdWg)



Mirjam Philipp
Vorstand
Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e.V.
(VSWG)



Jens Zillmann
Verbandsdirektor
Verband der Wohnungswirtschaft
Sachsen-Anhalt e.V. (VdW)



Alexander Müller
Verbandsdirektor
vdw Sachsen Verband der
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
e.V. (vdw Sachsen)



Doreen Mottl
**Vorstand/
Prüfungsdirektorin**

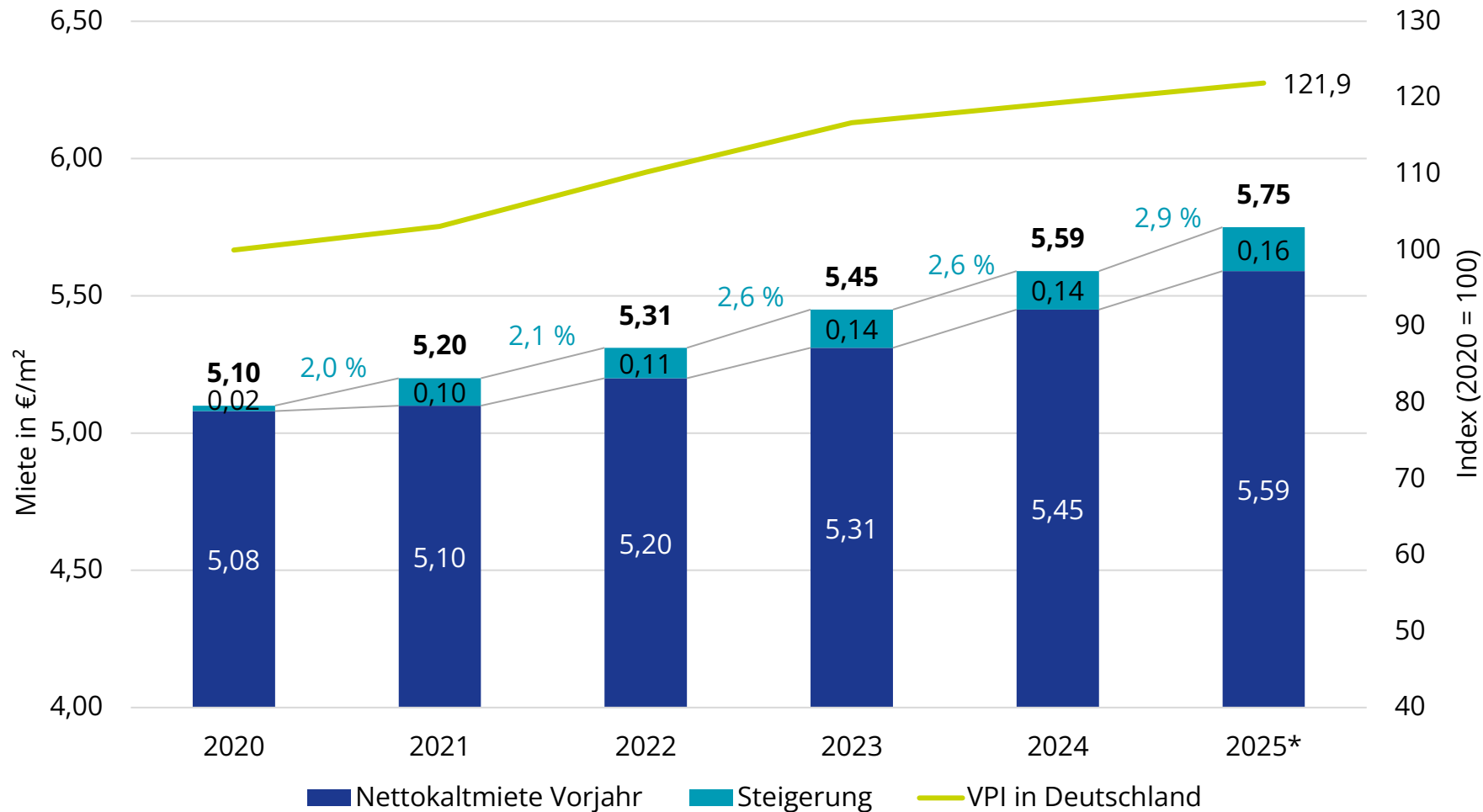
Mitteldeutschland steht vor einem tiefgreifenden demografischen Wandel. Die Kombination aus Abwanderung, niedrigen Geburtenzahlen und Überalterung stellt die Wohnungswirtschaft vor besondere Herausforderungen in der nachhaltigen Entwicklung ihrer Wohnungsbestände bei gleichzeitiger Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Wohnungsunternehmen.

Kennzahl	Einheit	vdw Sachsen	VSWG	VdW Sachsen-Anhalt	VdWg Sachsen-Anhalt	vtw Thüringen	Gesamt
Wohnungsunternehmen	Anzahl	117	199	77	108	187	688
Wohnungsbestand	Anzahl	310.068	293.425	144.212	141.319	261.315	1.150.339
Nettokaltmiete	€/m ²	5,50	5,75	5,82	5,74	5,75	5,75*
Leerstandsquote	%	8,7	8,2	10,7	7,1	7,9	8,3*
Investitionen	Mio. €	638,7	623,4	301,6	260,3	500,0	2.324,0

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Mitteldeutschland bieten rund **2 Millionen Menschen** ein zu Hause und damit **24 % der Bevölkerung**.

Daten und Fakten der Verbände, Mietenentwicklung, Demografie

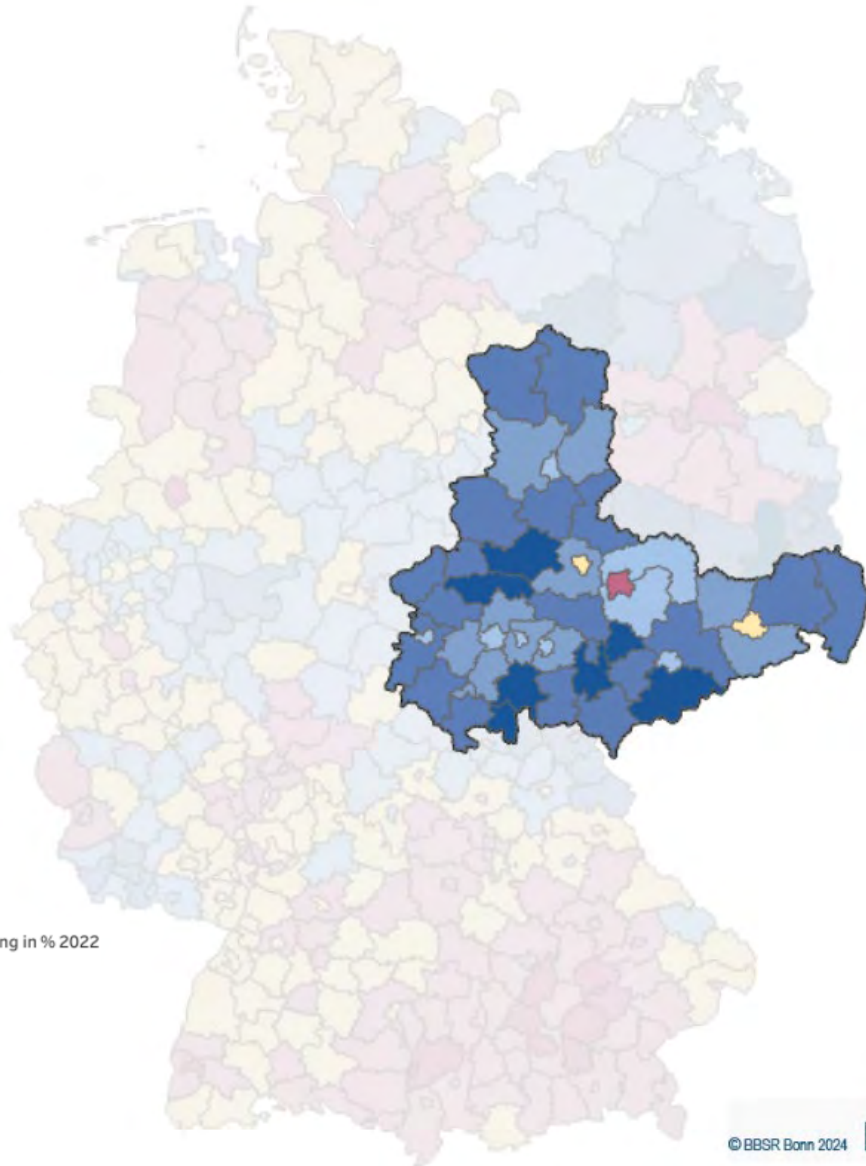
DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND



Die **Mietsteigerungen** der sozial orientierten Wohnungsunternehmen Mitteldeutschlands liegen **deutlich unter dem VPI** in Deutschland.

Quelle: GdW Jahresstatistiken 2020–2025

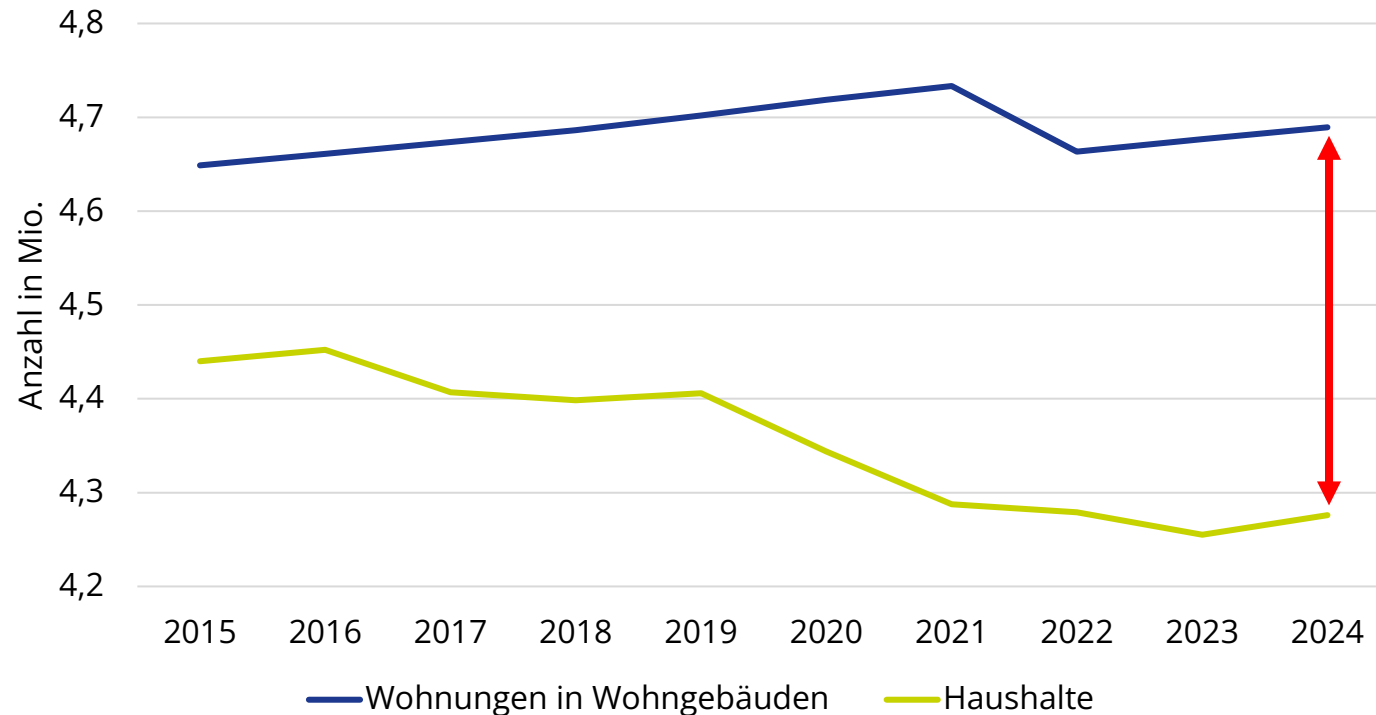
* vorläufige Werte | Stand 24.04.2026



Mitteldeutsche Pressekonferenz 2026

- **schrumpfende Bevölkerung**
Bevölkerungsrückgang vom Jahr 2022 bis 2045 um -11,9 %
- **Abwanderung** junger Menschen
für die Altersgruppe 20 bis 35 wird im Jahr 2045 ein Binnenwanderungssaldo von -4.000 erwartet
- **Geburtenrückgang**
im Jahr 2024 gab es 22.780 Geburten weniger als im Jahr 2015
- **Überalterung** der Bevölkerung
der Altenquotient in Sachsen-Anhalt hat sich innerhalb von 10 Jahren von 41,3 auf 50,3 erhöht

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2026 | Stand: 13.04.2026
und Statistische Landesämter Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen



$\Delta = 410.000$ Wohnungen

Es besteht bereits eine **große Lücke zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Haushalte** in Mitteldeutschland. Bei einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2045 von 993.900 Menschen werden circa **520.000 Wohnungen weniger benötigt**.



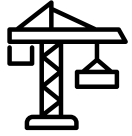
Einfach bauen! Basiswohnstandard Bauturbo



Mirjam Philipp
Vorstand

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND

Mut zum Bauen fällt nicht vom Himmel – es braucht endlich klare und verlässliche Rahmenbedingungen. Der mitteldeutsche Wohnungsmarkt steht massiv unter Druck: explodierende Baukosten und immer engere Investitionsspielräume würgen Bauen und Neubau ab. So kann es nicht weitergehen. Wir brauchen jetzt den politischen Willen zur Kurskorrektur – weg von überzogenen Vorgaben, hin zu praxistauglichen und bezahlbaren Standards.



Einfach bauen! Festlegung eines Basiswohnstandards als das „neue Normal“

- Initiative der Verbände (GdW und Regionalverbände)
- nicht die Ausnahme von zu hohen Standards regeln, sondern neuen, abgesenkten und bezahlbaren Standard als gesetzlichen Leitmaßstab definieren
- Abweichungen sind nach oben jederzeit möglich, nach unten nicht
- dadurch (haftungs-)rechtliche Vereinfachung
- Baukostenreduzierung ist impliziert
- Regelung des Basiswohnstandards im Gesetz vorgesehen
- **SPD-Forderung nach Bundesgesellschaft für bezahlbaren Wohnungsbau brauchen wir nicht! Sozial orientiertes Bauen ist unsere Kernkompetenz!**





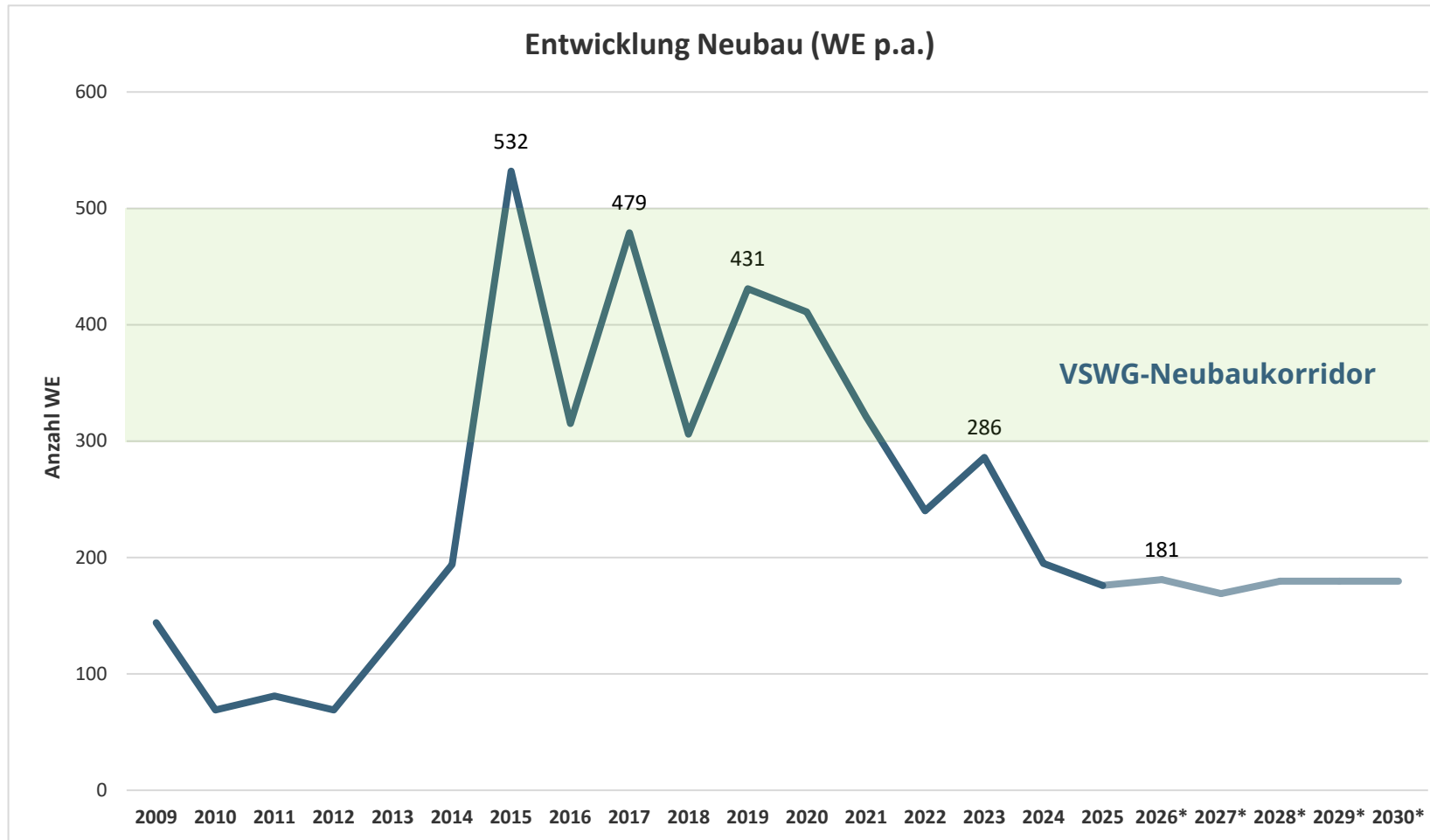
Der Bauturbo: § 246e BauGB und die Auswirkungen auf die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft

Zündet der Turbo in Mitteldeutschland?

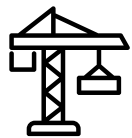
- Ziel: deutlich verkürzte Planungs- und Genehmigungszeiten im Vergleich zum klassischen Bebauungsplanverfahren, die bislang mehrere Jahre dauern können
- Aber: es braucht dazu eine „entfesselte“ Verwaltung
- **Mitteldeutsche Wohnungswirtschaft wertet Bauturbo grundsätzlich als positive Regelung, aber mit eingeschränktem Nutzen.**
- Denn: Bautätigkeit aufgrund der Kostensituation in Mitteldeutschland stark rückläufig (nur mehr als 1.000 WE neu gebaut, bei einem Gesamtwohnungsbestand von über 1 Mio. WE)
- Marktsituation ist unverändert von Leerstand geprägt, d. h. Neubau dient hauptsächlich Portfolioerweiterung, nicht der Bekämpfung von Wohnungsmangel
- Bautätigkeit in 2026 auch aufgrund der geopolitischen Herausforderungen (Energiepreise, Lieferketten usw.) im Ausblick nicht positiv



Entwicklung Neubau der sächsischen Wohnungsgenossenschaften



* Prognosen der sächsischen Wohnungsgenossenschaften für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030



Investitionen (VSWG)

Gesamtinvestitionen 2025 in Höhe von insgesamt:

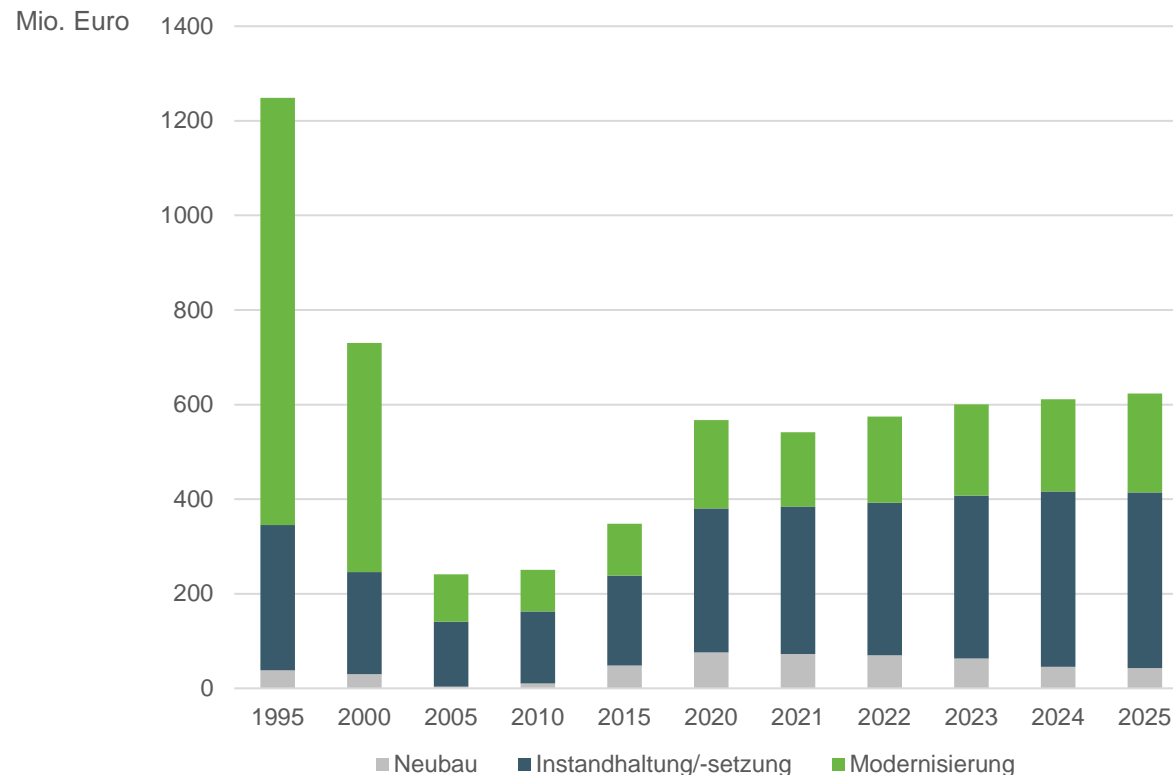
 **623,4 Mio. €**

42,5 Mio. € Neubau

371,5 Mio. € Instandhaltung/-setzung

209,4 Mio. € Modernisierung

Genossenschaften



Neben einem Bauturbo brauchen wir auch einen Seriensanierungsturbo für den Bestand!

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND

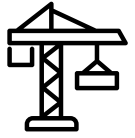


Alexander Müller
Verbandsdirektor

Serielles Sanieren ist für die ost- und somit auch mitteldeutsche Wohnungswirtschaft der Schlüssel zur Klimaneutralität im Bestand.

Gerade unsere standardisierten Plattenbauten bieten die Chance, mit einmal entwickelten Lösungen tausende Wohnungen schnell, wirtschaftlich und klimafreundlich zu modernisieren.

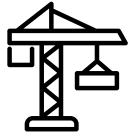
Wenn wir diesen Hebel nutzen, wird aus einer Herausforderung ein echter industriepolitischer Durchbruch für bezahlbares Wohnen.



Serielles Sanieren: Der unterschätzte Hebel im Osten

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND

- Großteil der Bestände in Ost- und Mitteldeutschland = standardisierte Systembauten (Plattenbauweise)
- Klassische Einzelsanierung: zu teuer, zu langsam, zu komplex
- Serielles Sanieren ermöglicht:
 - industrielle Vorfertigung
 - deutlich schnellere Umsetzung
 - Skaleneffekte bei gleichen Gebäudetypen
- Einmal funktionierende Lösung = tausendfach übertragbar



Vom Pilot zur Skalierung: Jetzt Rahmenbedingungen setzen

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND

- Erstes Beispiel: Pirna – Umnutzung und serielle Sanierung eines ehemaligen Plattenbaus zeigt:
 - technisch machbar
 - wirtschaftlich perspektivisch darstellbar
 - übertragbar auf große Bestände
- großer Hebel für:
 - CO₂-Reduktion im Bestand
 - bezahlbare Mieten trotz Klimazielen
- passt zum Ansatz des Praxispfads CO₂-Reduktion:
 - Fokus auf wirksame, skalierbare Lösungen statt theoretischer Zielpfade





Jens Zillmann
Verbandsdirektor

„Wir haben viel aus eigener Kraft erreicht. Doch demografischer Druck und schwierige politische Rahmenbedingungen setzen klare Grenzen. Wenn wir bezahlbaren Wohnraum sichern wollen, brauchen wir jetzt ein tragfähiges, verlässliches Förderprogramm für die Bestandssanierung in der Wohnungswirtschaft.“

Umbau
Geschwister-Scholl-Str. 8-12

Vorher:



P2-Plattenbau – 5-geschossig
5 Eingänge mit 50 Wohneinheiten



Nachher:



3 Stadtvillen mit 18 Wohneinheiten



WWG Wolmirstedt GmbH

Gefördert durch Mittel der Stadtumbauförderung Programm „Rückbau und Aufwertung“

Ländlicher Raumtyp nach sozioökonomischer Lage (söL)/ alte und neue Länder/ Deutschland

	Bevölkerung			Durchschnittsalter 2045 (Jahre)	Bevölkerungsanteil 2045 (%)		NatS* 2023 bis 2045	WandS**
	2045 (in 1000)	2045 (Anteil %)	2022-2045 (%)		20 bis 66-Jährige	67 Jahre und älter		

alte Länder, ohne Berlin

sehr ländlich / weniger gute söL***	9.243	11,1	-2,1	46,8	56,0	25,2	-13,1	11,1
eher ländlich / weniger gute söL	5.398	6,5	-2,5	46,2	56,4	24,3	-11,8	9,2
sehr ländlich / gute söL	9.331	11,2	2,3	45,4	57,5	22,9	-7,3	9,6
eher ländlich / gute söL	13.614	16,4	3,1	45,4	57,5	22,9	-7,2	10,2
nicht-ländlich	30.267	36,4	1,8	43,5	60,5	19,9	-3,6	5,3

neue Länder, inkl. Berlin

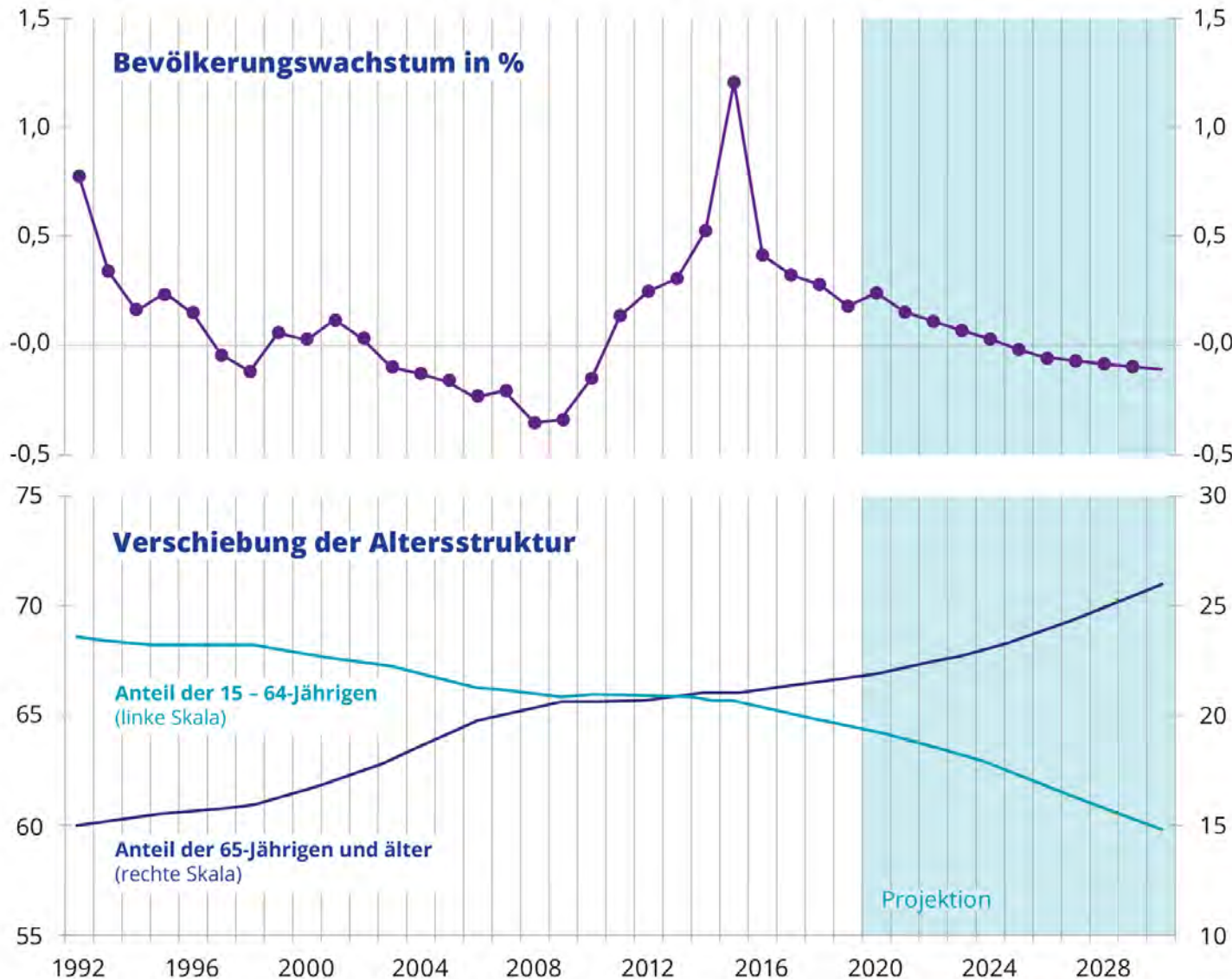
sehr ländlich / weniger gute söL	3.015	3,6	-14,5	49,6	54,4	28,9	-22,8	8,3
eher ländlich / weniger gute söL	5.615	6,8	-11,1	48,9	54,8	27,7	-21,3	10,1
nicht-ländlich	6.610	8,0	6,2	42,7	63,2	17,9	-2,6	8,8
Deutschland	83.093	100,0	0,0	45,1	58,5	22,3	-8,3	8,3

* kumulierter Saldo der Lebendgeborenen- und Gestorbenen 2023 bis 2045 je 100 Einwohner von 2022 (NatS) ** kumulierter Saldo der Außen- und Binnenwanderungen 2023 bis 2045 je 100 Einwohner von 2022 (WandS) *** söL – sozioökonomische Lage

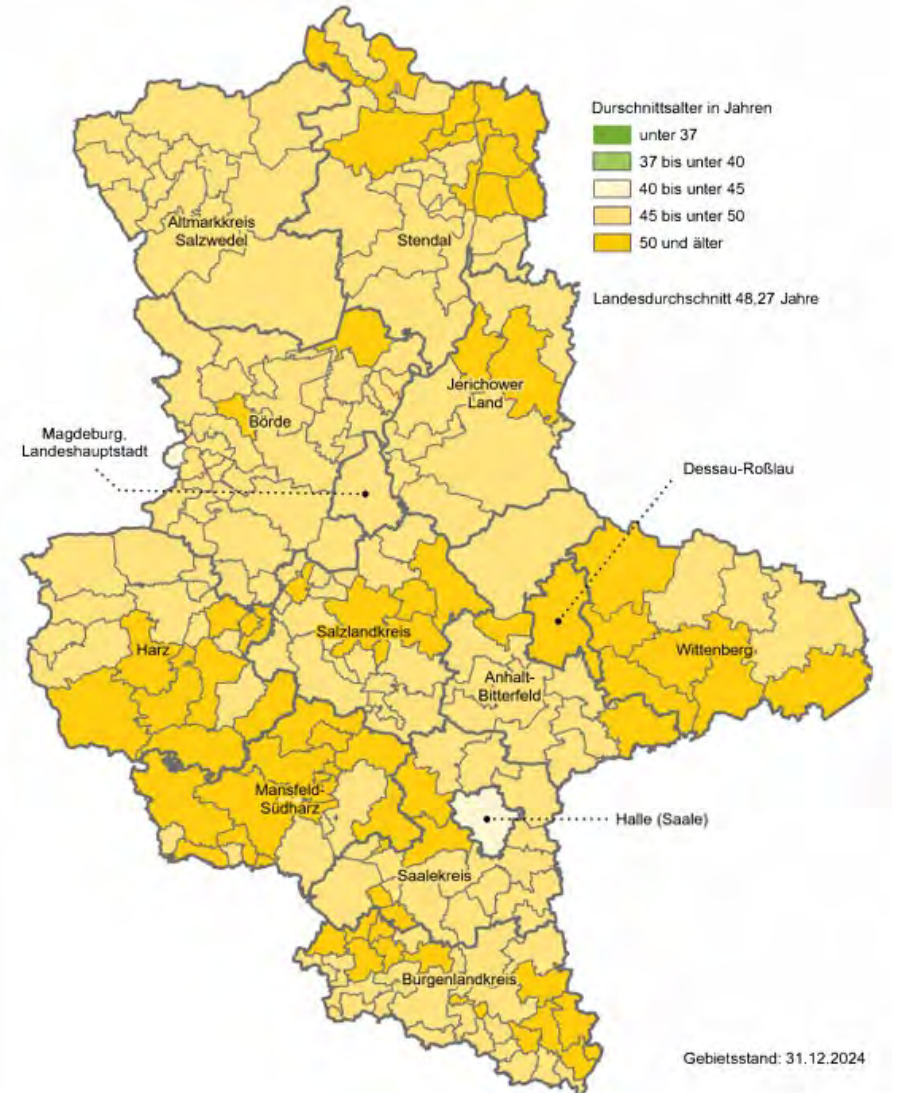
Quelle: 10. Bevölkerungsprognose des BBSR/zensusbereinigt

Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2045 in den ländlichen Räumen (Thünen-Typisierung) in %

Demografische Entwicklung in Deutschland 1992 bis 2030

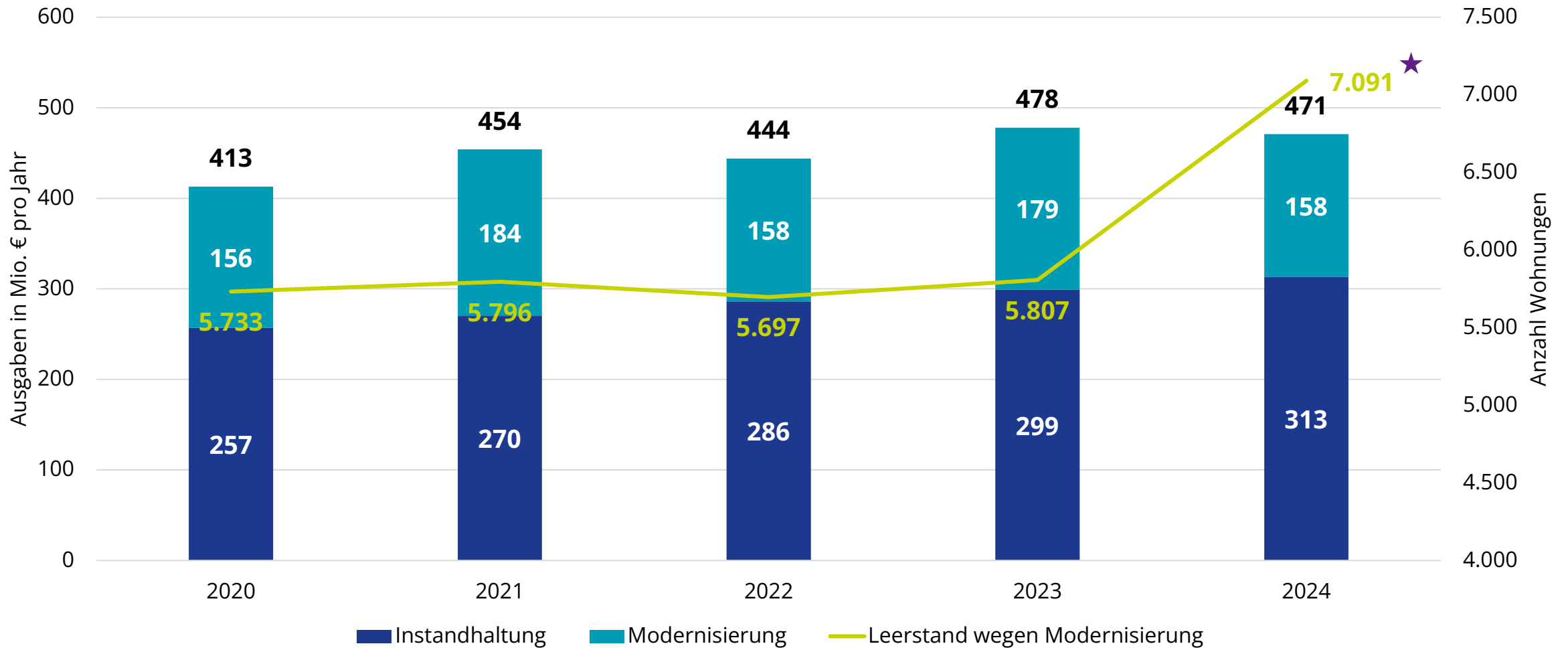


Durchschnittsalter der Bevölkerung in Sachsen-Anhalt 2024



3. Kennzahlen der Wohnungswirtschaft – Einfluss auf der Ausgabenseite

3.2 Investitionen – Gesamtausgaben vs. Leerstand wegen Modernisierung



★ **7.091 leerstehende WE* 30.000 € Kosten pro WE = 212.730.000 € Gesamtbedarf!**

Die Herausforderungen sind gewaltig!

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND



Sozialer Wohnungsbau: Drei Länder – drei Probleme

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND



Sachsen-Anhalt

- ✗ keine Wohnraumfördermittel
- kein aktives Förderprogramm
- 0 Sozialwohnungen in 2024



Sachsen

- ⚠ Nur minimale Förderung
- Programm stark begrenzt
- 2.680 Sozialwohnungen in 2024



Thüringen

- ⌚ Richtlinie ausstehend
- Sozialer Wohnungsbau in Vorbereitung
- 0 Sozialwohnungen in 2024



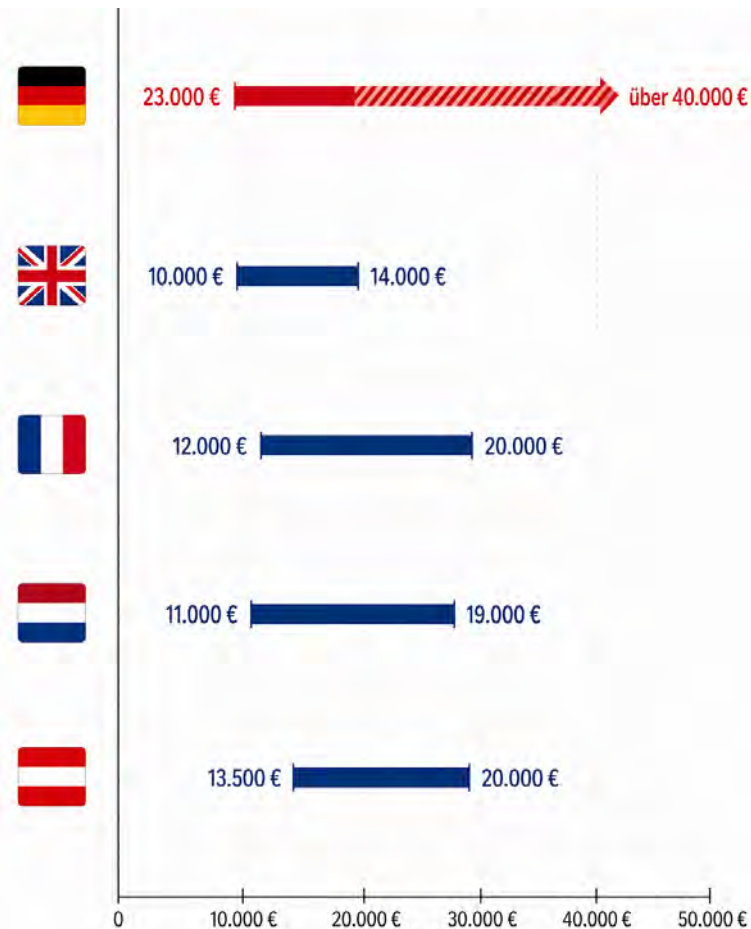
Bundesebene

- BEG
- KfW

→ Vereinfachung der Programme & Verbesserung der Wirtschaftlichkeit notwendig

Zweiter Sanierungszyklus

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND



Kosten Wärmepumpe in Europa

Quelle: Heat Pumps Watch

Strangsanierung im WBS70

GModG: Flexibilität ja – Entwarnung nein

Referentenentwurf vom 05.05.2026

Was sich gegenüber dem bisherigen Heizungsgesetz ändert:

- ▶ **65%-EE-Vorgabe und Betriebsverbote entfallen.**
- ▶ **Eigentümer entscheiden wieder technologieoffen:** Wärmepumpe, Fern-/Nahwärme, Hybrid, Biomasse sowie Gas/Öl bleiben Optionen.
- ▶ **Fossile Heizungen nur mit Bio-Treppe:** ab 2029 steigende klimafreundliche Brennstoffanteile.

Bio-Treppe für neue Gas-, Heizöl- und Flüssiggasheizungen

2029: 10 % → 2030: 15 % → 2035: 30 % → 2040: 60 %

Erfüllung erfolgt praktisch über Brennstoffbezug und Nachweise – nicht allein über die eingebaute Technik.

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND



Unsere Linie

Technologieoffenheit ja – aber nur, wenn Praxistauglichkeit, Wirtschaftlichkeit und bezahlbare Mieten gesichert sind.

Der Entwurf ist ein Schritt in die richtige Richtung. Entscheidend ist, ob er im Bestand tatsächlich planbar, förderfähig und umsetzbar wird.

GModG braucht Seriensanierungs-Turbo

Praxispfad CO₂-Reduktion: skalierbar, wirtschaftlich, mietenverträglich

Für die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft ist nicht der theoretisch perfekte Einzelstandard entscheidend, sondern die Lösung, die tausendfach funktioniert.

Gerade standardisierte Bestände – etwa Plattenbauten – sind der ideale Anwendungsfall: Einmal entwickelte Lösungen können schnell, seriell und wirtschaftlich in die Fläche gebracht werden.

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND

Praxispfad heißt:

- 1** maßvolle Effizienzsteigerung im Gebäude
- 2** Dekarbonisierung der eingesetzten Energie
- 3** Wärmepumpe, Fernwärme, Hybrid und Quartier dort einsetzen, wo sie praktisch tragen

Dafür braucht es einfache Regeln, förderfähige Standards und schnelle Verfahren – sonst bleibt der CO₂-Effekt im Modell statt im Bestand.

Flexibilität darf nicht zur Kostenfalle werden

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND

Nachbesserung: Fernwärme, Bio-Treppe, Nachweise und Förderung

1 Fernwärme verlässlich machen

Reformbausteine zu AVBFernwärmeV, WärmeLV, § 556c BGB, Preistransparenz, Preisaufsicht und Schlichtung müssen materiell geregelt werden.

2 Brennstoffquoten absichern

Die Bio-Treppe trägt nur, wenn klimaneutrale Brennstoffe verfügbar und bezahlbar sind. Kostenverteilung oberhalb von 30 % darf nicht beim Vermieter hängen bleiben.

3 Umsetzung vereinfachen

Übergänge, Havariefälle, Hybridlösungen und Nachweise müssen rechtssicher, bürokratiarm und dauerhaft förderfähig ausgestaltet werden.

Forderung: Flexibilität + Rechtssicherheit + Finanzierung – sonst kommt die Wärmewende im Bestand nicht in die Fläche.

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT MITTELDEUTSCHLAND

Die Wohnungswirtschaft Mitteldeutschland übernimmt Verantwortung mit Blick nach vorn – für bezahlbares Wohnen, soziale Sicherheit und eine nachhaltige Entwicklung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

■ Zeit für Ihre Fragen

Kontaktaten der Verbände

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Antonstraße 37 | 01097 Dresden | www.vswg.de

Ansprechpartnerin: Vivian Jakob | jakob@vswg.de | 0351 80701-52 | 0151 16737669

vdw Sachsen - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.

Am Brauhaus 8, 01099 Dresden, www.vdw-sachsen.de

Ansprechpartnerin: Katharina Blum | kblum@vdw-sachsen.de | Tel: 0351 49177-27

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt | www.vtw.de

Ansprechpartnerin: Rebecca Brady | Rebecca.Brady@vtw.de | 0361 34010-210

Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.

Olvenstedter Straße 66 | 39108 Magdeburg | <http://www.zukunft-wohnen-lsa.de>

Ansprechpartnerin: Lucia Finger | lucia.finger@vdw-lsa.de | Tel 0391 7441930

Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.

Breiter Weg 261, 39104 Magdeburg, www.zukunft-wohnen-lsa.de

Ansprechpartnerin: Inga Schuck | inga.schuck@vdwg-lsa.de | 0391 74417-14