

I. Einleitung

Eine der wichtigsten Veranstaltungen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen sind die traditionellen „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ im Mai eines jeden Jahres in Suhl. Sie bieten zum einen das Podium für den Dialog mit den politisch Verantwortlichen im Freistaat Thüringen, zum anderen werden in Einzelveranstaltungen fachlich aktuelle Themen aufgegriffen. Das Motto der „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ 2009

„Wohnungswirtschaft – Partner auch in schwierigen Zeiten“

spiegelt die Rolle der Wohnungsunternehmen in der heutigen Zeit wider. Stadtumbau und Stadtentwicklung, aber auch die internationale Banken- und Wirtschaftskrise stellen die Wohnungsunternehmen vor extreme Herausforderungen. Mit ihren Investitionen in die Wohnungen und Wohngebäude, das Wohnumfeld und durch ihr soziales Engagement tragen die Unternehmen nicht nur zur Aufwertung und Stabilisierung der Städte und Gemeinden bei, sondern leisten einen maßgeblichen Beitrag zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zur Entwicklung der Wirtschaft.

Im vtw. haben sich derzeit 204 Mitgliedsunternehmen, darunter 109 Wohnungsgenossenschaften und 57 kommunale Wohnungsgesellschaften, zusammengeschlossen. Ende des Jahres 2008 haben die Mitgliedsunternehmen des vtw. rund 290.000 Wohnungen bewirtschaftet. Fast ausschließlich handelt es sich dabei mit 272.000 Wohnungen um eigenen Bestand. Rund 18.000 Wohnungen werden für Dritte, annähernd die Hälfte davon in der Wohnungseigentumsverwaltung, betreut.

Die vorliegende Publikation stellt wesentliche statistische Daten und Fakten der Wohnungswirtschaft im Kontext mit der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Entwicklung dar. Es handelt sich um eine Momentaufnahme, die aktuelle Entwicklungen bis Ende April 2009 berücksichtigt. Ob die wirtschaftliche Entwicklung so wie von den Forschungsinstituten vorausgesagt verlaufen wird, lässt sich auch in Anbetracht der in den letzten Monaten häufig korrigierten Zahlen nicht sagen.

Im Gegensatz zu diesen Prognosen sind aber die Ergebnisse statistischer Erhebungen vergleichsweise sicher. Wesentliche Basis der „Daten und Fakten 2009“ sind die Angaben aus der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der Regionalverbände zum 31.12.2008 sowie entsprechende Daten aus den vorangegangenen Jahresstatistiken. Des Weiteren wurden auch allgemein zugängliche Quellen, insbesondere Publikationen des Thüringer Landesamtes für Statistik und des Bundesamtes für Statistik, genutzt.

II. Finanz- und Wirtschaftskrise

Vor zwei Jahren, im Frühjahr 2007, schien die globale Welt noch in Ordnung zu sein. Die Aktienkurse stiegen mit branchentypischen Schwankungen, Kreditvergaben waren ein Routinegeschäft für die Banken. Die prognostizierte Wachstumsrate für das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland zeugte mit 2,7 % von einem soliden Wachstum. Wenig deutete darauf hin, dass sich dies innerhalb von nicht einmal zwei Jahren gravierend ändern könnte.

Heute, im Frühjahr 2009, ist die Welt eine ganz andere. Ihren Anfang nahm die Finanz- und Wirtschaftskrise weit entfernt von Deutschland im Bereich des US-Immobilienmarktes. Geld war billig in den USA. Die Zentralbank Fed verlieh ihr Geld zu niedrigen Zinssätzen, um die Wirtschaft anzukurbeln. Ein entsprechendes wirtschaftliches Wachstum, das als Beispiel für den Erfolg des freien Spiels der Kräfte auf den Märkten den Europäern mehr als einmal vorgeführt wurde, war eine der Folgen. Aber nicht nur die Wirtschaft wuchs, auch das Geschäft mit Immobilien.

Die Banken vergaben immer mehr Kredite an „Häuslebauer“, die langfristig gesehen mit hoher Wahrscheinlichkeit diese Kredite gar nicht bedienen konnten. Für die Banken war dies allerdings kein Problem, rechneten sie doch damit, die Häuser zu entsprechend höheren Preisen verwerten zu können. Noch bis in das Jahr 2007 hinein stiegen die Immobilienpreise in den USA stetig. Anders als in Deutschland wurden die Immobilien in der Regel nicht langfristig finanziert, sondern die Kredite mit variablen Zinssätzen abgeschlossen.

In Zeiten niedriger Zinsen war dies kein Problem. In dem Moment, wo die Zinsen stiegen – und dies war unvermeidlich – wurden die Kredite zunächst zu einem Problem der Kreditnehmer, die nicht mehr in der Lage waren, diese zu bedienen. Wenig später wurde allerdings deutlich, dass auch die Banken ein großes Problem mit diesen Häuserkrediten haben, wurden diese doch gebündelt und dann weiterverkauft. Diese Verbriefungen können über einen Kreditrisikotransfer zu einer Vervollkommnung der Kapitalmärkte beitragen. Auf der anderen Seite kann die Verbriefung aber auch zur Umgehung bankaufsichtsrechtlicher Bestimmungen genutzt werden. Letztes war nicht selten der Fall.

Der Zusammenbruch des Immobilienmarktes in den USA führte auch zu einem dramatischen Wertverlust der Hypothekenderivate. Kaum eine Bank wusste noch, in welcher Höhe Abschreibungen erforderlich werden würden, sodass die Marktteilnehmer sich mit zunehmendem Misstrauen begegneten. Dieses Misstrauen führte zu einer regelrechten Kreditklemme. Banken waren nicht mehr bereit, sich untereinander Geld zu leihen. Dies aber ist die Voraussetzung für eine funktionierende Finanzwirtschaft und damit für die Wirtschaftsentwicklung insgesamt.

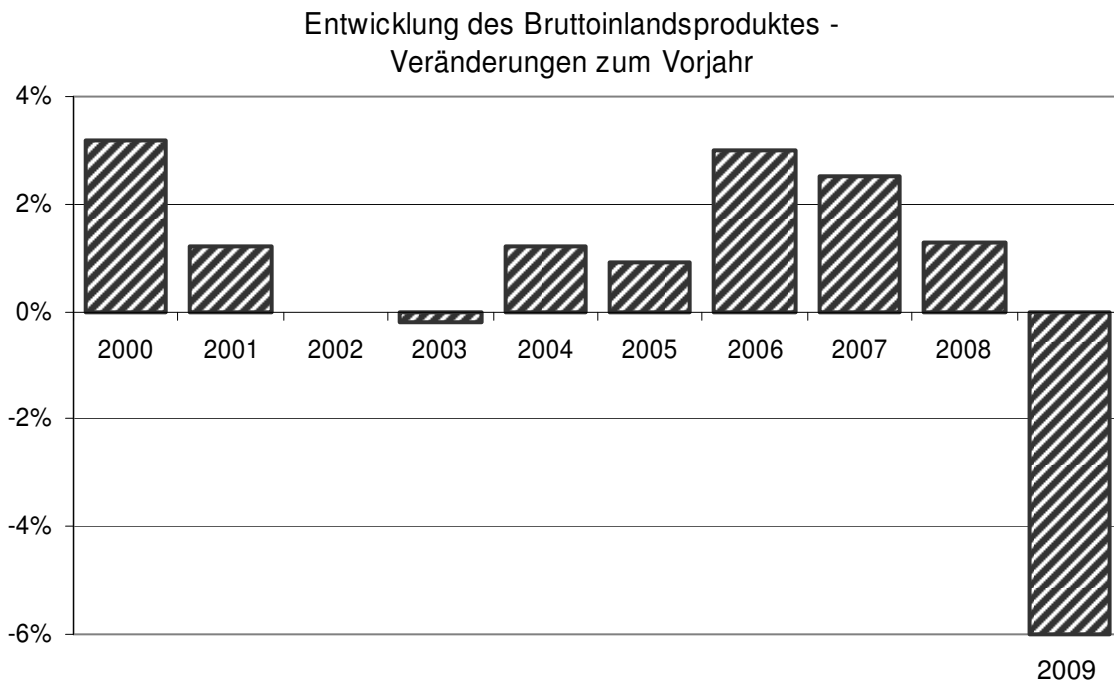
Um das nötige Vertrauen zu schaffen und den Finanzmarkt zu stabilisieren, verabschiedete die Bundesregierung im Herbst vorigen Jahres das dann am 18.10.2008 in Kraft getretene Finanzmarktstabilisierungsgesetz. Zum einen werden von staatlicher Seite Bürgschaften gewährt, zum anderen stehen 80 Milliarden Euro Bundeshilfen zur Verfügung. Die Übernahme des schwer angeschlagenen Immobilienfinanzierers Hypo Real Estate durch den Bund, was faktisch einer Enteignung gleichkommt, wurde in Angriff genommen. Mit diesen Maßnahmen soll nicht nur das Vertrauen zwischen den Banken wieder hergestellt, sondern auch die Basis dafür geschaffen werden, dass wieder Kredite an Unternehmen verliehen werden.

Wachstum ist nur mit dem entsprechenden Kapital möglich. An Kapital herrscht derzeit aber Mangel, sodass aus der Finanzkrise innerhalb weniger Monate eine Wirtschaftskrise geworden ist. Befanden sich zunächst nur die Börsenkurse der Banken auf Talfahrt, so folgten kurz darauf auch die Kurse vieler Wirtschaftsunternehmen. Die Nachfrage nach Stahl, Energie und anderen Ausgangsprodukten für die Produktion ist bereits gegen Ende des Jahres 2008 eingebrochen.

Im Dezember 2008 reagierte die Bundesregierung mit einem milliardenschweren Maßnahmenpaket - dem Konjunkturpaket I – auf die Finanzkrise. Für Investitionen wurden 23 Mrd. EUR aus öffentlichen Kassen bereitgestellt. Zusammen mit den Entlastungen für Familien und Unternehmen summiert sich das Konjunkturpaket auf insgesamt 32 Mrd. EUR. Die Bundesregierung hofft, mit den Hilfen in den nächsten zwei Jahren Investitionen von 50 Mrd. EUR anzustoßen und eine Million Arbeitsplätze zu retten.

Nachdem sich die Finanzkrise weiter zugespitzt hat und sich immer deutlicher auch eine Wirtschaftskrise abzeichnete, beschloss die Bundesregierung am 14.01.2009 ein zweites Konjunkturpaket - den sogenannten Pakt für Beschäftigung und Stabilität - um Deutschland aus der Wirtschaftskrise zu führen. Ein Bürgschaftsschirm soll die Unternehmen über die Krise bringen. Die Bürger und Bürgerinnen erhalten mehr finanziellen Spielraum. Zusätzlich setzt der Staat 14 Mrd. EUR für Zukunftsinvestitionen ein, um dadurch die Wirtschaft anzukurbeln.

Als die Bundesregierung das Konjunkturpaket II verabschiedete, ging diese noch von einer Schrumpfung des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 2,25 % im Jahr 2009 aus. Das Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) rechnete mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um „nur“ 1,9 %. Im April 2009 haben die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute ihre Prognose dahingehend angepasst, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt mit hoher Wahrscheinlichkeit um rund 6 % in Deutschland bzw. rund 5 % in den neuen Bundesländern in diesem Jahr zurückgehen wird. Verbunden damit ist nach einheitlicher Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosigkeit.



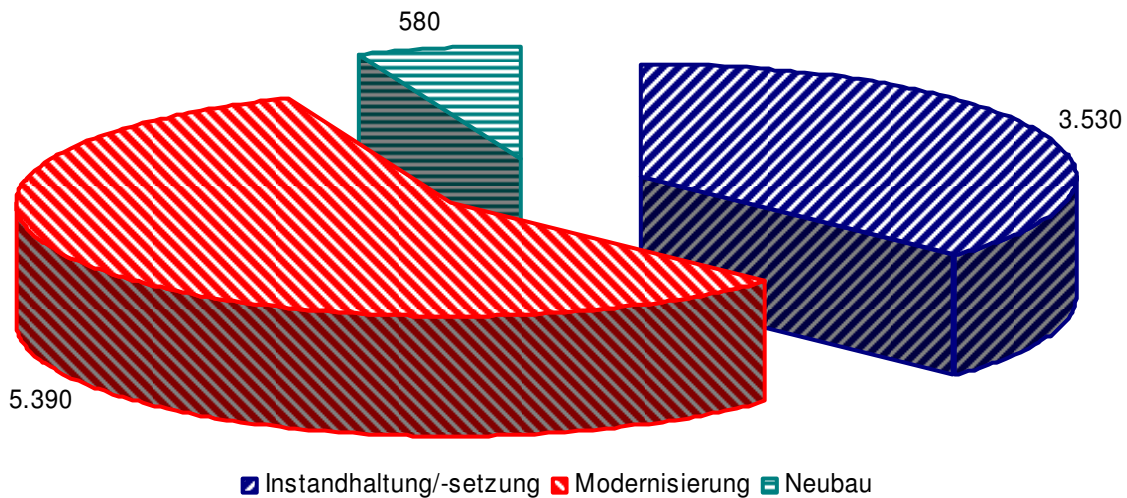
Quelle: Statistisches Bundesamt; Presseveröffentlichungen

Die Finanz- und Wirtschaftskrise wird unzweifelhaft auch Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben. Derzeit ist bereits eine Veränderung der Anbieterstruktur auf Seite der Banken durch Fusionen, Neubestimmung von Geschäftsmodellen und Veränderungen der Refinanzierungsbedingungen festzustellen. Durch das langfristig angelegte Geschäftsmodell der Wohnungsunternehmen sind diese noch nicht wie Wirtschaftsunternehmen von den aktuellen Verwerfungen am Finanzmarkt betroffen. Der Aspekt der Nachhaltigkeit, der seit Jahren von den Wohnungsunternehmen verfolgt wird, ist in Zeiten der Krise ein sehr wichtiger und positiver Aspekt. Zu dieser Nachhaltigkeit gehört auch eine langfristige Finanzierungsstrategie.

III. Thüringer Wohnungsunternehmen – ein verlässlicher Wirtschaftsfaktor

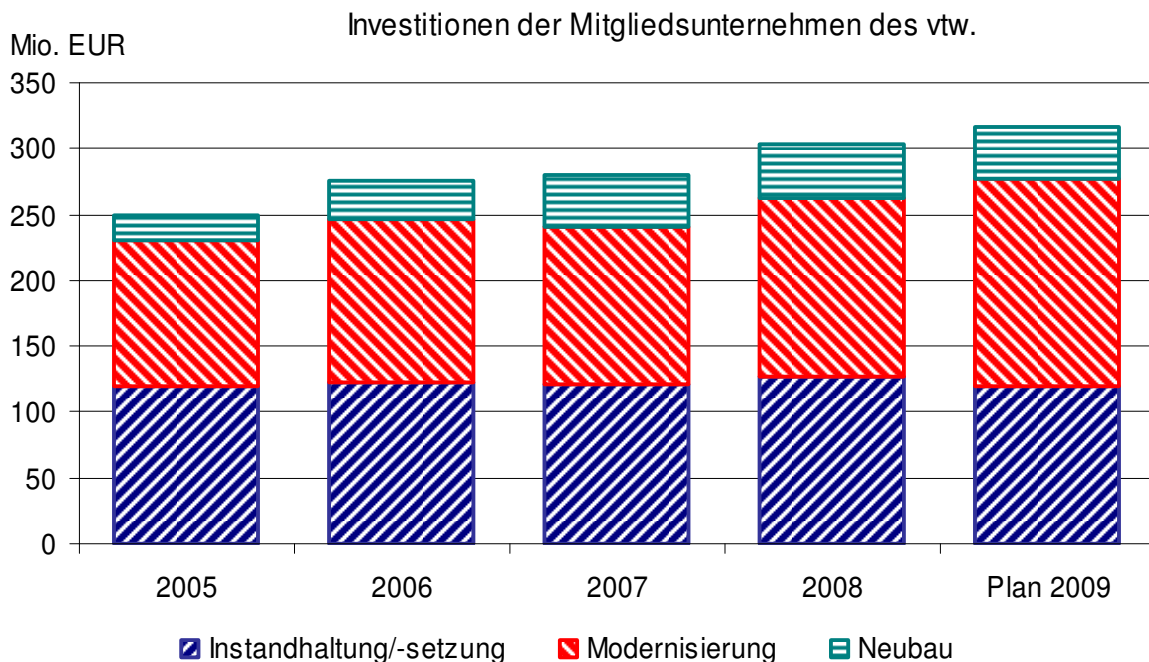
Die Mitgliedsunternehmen des vtw. haben Ende 2008 rund 290.000 Wohnungen bewirtschaftet. Dies ist annähernd die Hälfte des Mietwohnungsbestandes des Freistaates Thüringen. Seit Beginn der 90er Jahre wurden annähernd 9,5 Mrd. EUR in diesen Bestand investiert. Die Qualität des Wohnungsbestandes wurde durch die Unternehmen ständig verbessert. Ende 2008 waren 59 % aller bewirtschafteten Wohnungen bereits vollständig modernisiert bzw. teilweise auch neu erbaut sowie 29 % waren teilmodernisiert worden. Lediglich 12 %, teils auch Altbauten in der Verwaltung für Dritte, sind unsaniert. Neben den Investitionen in die Wohnungen erfolgten auch umfangreiche Investitionen in das Wohnumfeld.

Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw. 1991 - 2008,
Mio. EUR



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände 1991 - 2008

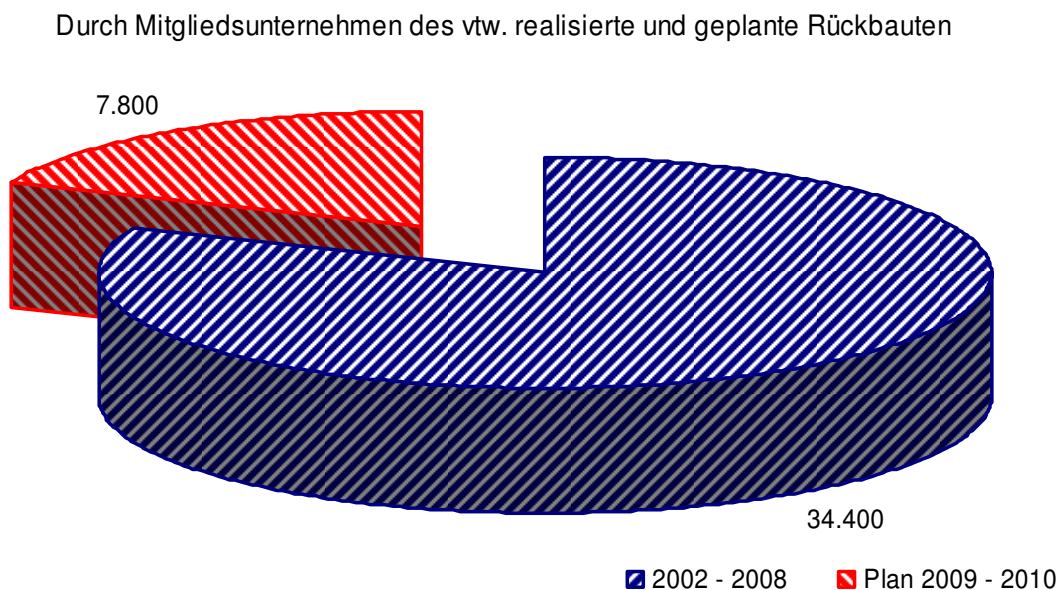
War zu Beginn bis Mitte der 90er Jahre ein stetiges Anwachsen der Investitionen - musste doch ein gewaltiger Instandsetzungs- und Modernisierungsstau abgearbeitet werden - zu verzeichnen, wirkten sich ab der 2. Hälfte der 90er Jahre verschlechterte Rahmenbedingungen aus. Zum einen stiegen die Leerstände in Folge des Strukturwandels in den neuen Ländern, zum anderen wurden die Fördermodalitäten den angespannten Haushaltslagen von Bund und Ländern angepasst. Für die Wohnungsunternehmen bedeutete dies, mit Augenmerk im Rahmen der verbliebenen Beleihungs- und Mieterhöhungsspielräume zu investieren, sodass ein Rückgang zu verzeichnen war. Seit dem Jahr 2005 ist dann wieder ein langsames aber stetiges Wachstum der Investitionen der Mitgliedsunternehmen des vtw. festzustellen.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände 2005 - 2008

Großer Wert wurde und wird auf eine solide Finanzierung der Maßnahmen gelegt. Mögliche Mieterhöhungsspielräume werden ausgeschöpft. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen lag im Dezember 2008 bei 4,32 EUR/m². Gleichzeitig wird eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um die Vermietung der Bestände zu verbessern. Hierzu zählen sowohl Marketingaktivitäten wie „Junges Wohnen“, die Schaffung der Voraussetzungen für generationenübergreifendes Wohnen sowie betreutes Wohnen und vieles mehr.

Die Rahmenbedingungen für die Betätigung der Wohnungsunternehmen sind nach wie vor schwierig und stellen eine große Herausforderung dar. Die Unternehmen wurden frühzeitig, bereits in der zweiten Hälfte der 90er Jahre, mit den gravierenden Auswirkungen des strukturellen Wandels, der auch zu steigenden Leerständen von Wohnraum führte, konfrontiert. Sie haben sich dieser Herausforderung gestellt und hatten maßgeblichen Anteil daran, dass das Stadtumbauprogramm-Ost ein Erfolg wurde.



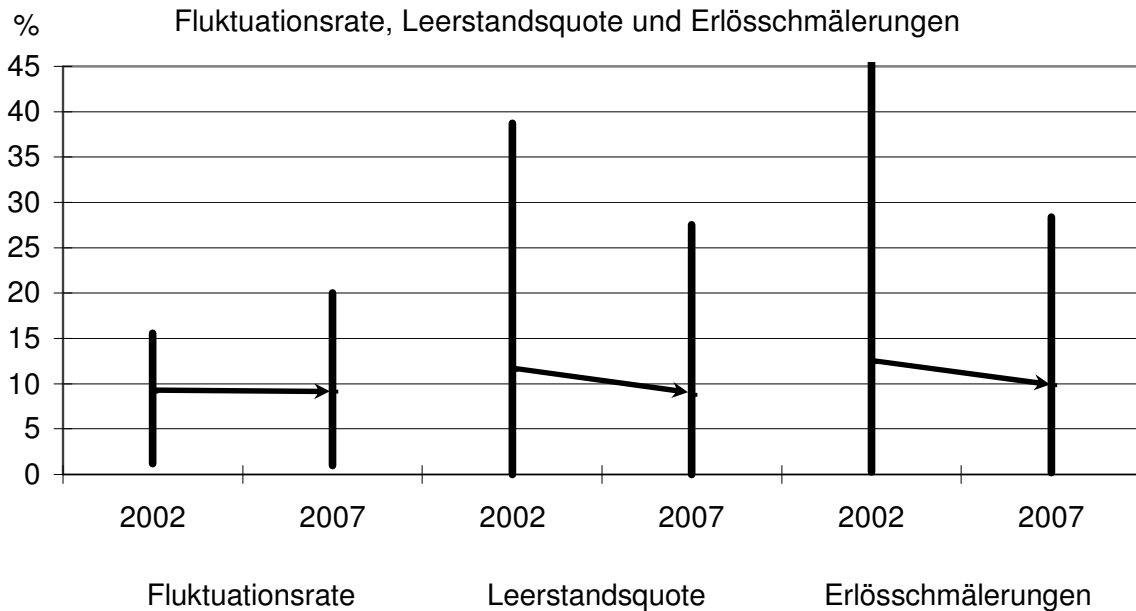
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände 2002 – 2008

Ohne die aktive Mitwirkung beim Stadtumbau, d.h. auch den Rückbau von Wohnungen, wäre die Leerstandsquote im Verbandsbereich des vtw. zwischenzeitlich auf deutlich mehr als 20 % angestiegen.

In diesem Zusammenhang ist die Leerstandsquote insgesamt, d.h. das Verhältnis der Anzahl der leer stehenden Wohnungen zu den Wohnungen insgesamt, von der Leerstandsquote der Wohnungsunternehmen als betriebswirtschaftlicher Kennzahl zu unterscheiden. Unabhängig von der Betrachtungsweise wurde durch die Unternehmen eine deutliche Verringerung des Leerstandes und in diesem Zusammenhang auch eine Verringerung der Erlösschmälerungen und Umlagenausfälle erreicht.

Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Wohnungsunternehmen belegen außerdem, dass die aktive Auseinandersetzung mit dem Stadtumbau nicht nur zu einer Trendwende bei der Entwicklung der Leerstandszahlen, sondern auch bei der Entwicklung anderer, wesentlicher betriebswirtschaftlichen Kennzahlen führte.

In der Summe wurde eine wirtschaftliche Stabilisierung der Unternehmen erreicht. Diese positive Entwicklung findet sich auch in der Darstellung der Evaluierung zum Stadtumbauprogramm. Im Sommer 2008 wurden sowohl die bisherigen Ergebnisse des Stadtumbaus als auch die sich daraus ergebenden Schlussfolgerungen vorgestellt.



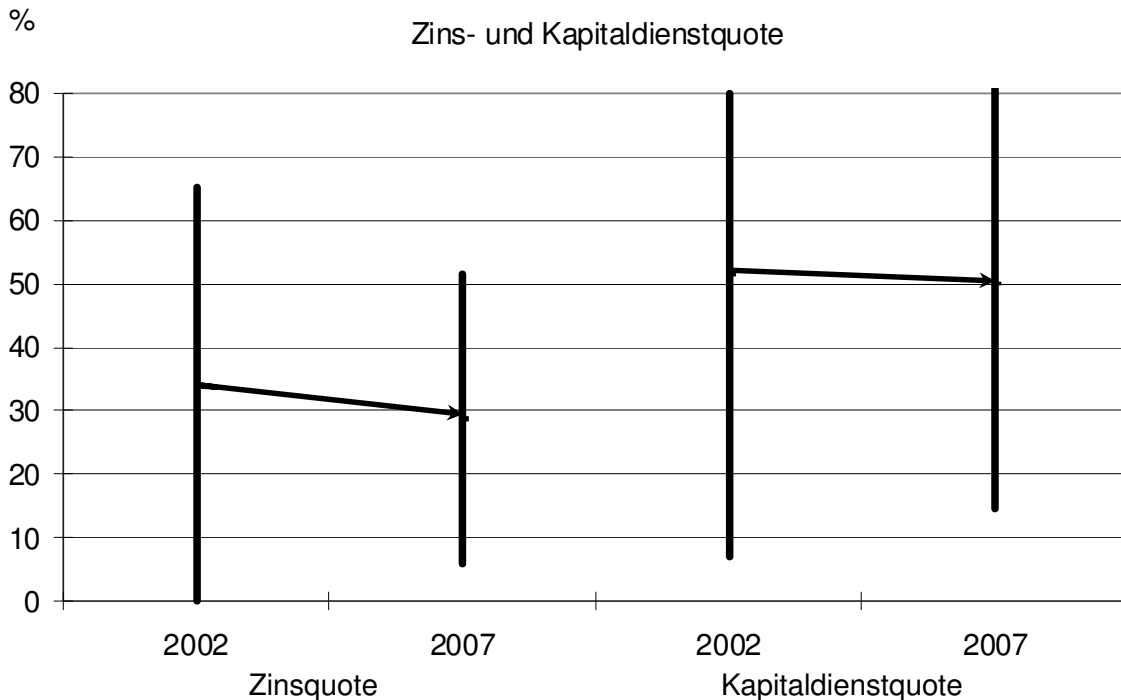
Quelle: Ergebnisse des Betriebsvergleichs im vtw.

Im Vergleich der Jahre 2002 und 2007 konnte sowohl im Durchschnitt der Wohnungsgenossenschaften als auch im Durchschnitt der Wohnungsgesellschaften im vtw. ein Anstieg des EBITDA, des Ergebnisses vor Steuern, Abschreibung und Zinsen, zur Wohn-/Nutzfläche erzielt werden. Im Durchschnitt belief sich das EBITDA im Jahr 2002 auf 26,80 EUR/m². Im Jahr 2007 ergab sich ein Wert von 30,50 EUR/m².

Positive Tendenzen sind auch in Bezug auf die Entwicklung der Eigenkapitalrentabilität zu verzeichnen. Im Durchschnitt der Unternehmen wurde hier im Jahr 2007 ein Wert von 1,8 % erreicht. Ein ähnlich positives Bild ergibt sich in Bezug auf die Zins- und die Kapitaldienstquote.

In den vergangenen Jahren wurde die Zinsquote im Durchschnitt der Wohnungsunternehmen von 34,1 % auf 28,8 % gesenkt. Ursachen für Verbesserungen der Zinsquote sind u.a.:

- Reduzierung der Erlösschmälerungen,
- Verringerung der Objektverschuldung,
- historisch niedriges Zinsniveau in den vergangenen Jahren, das bei Umschuldungen zum Tragen kam,
- Reduzierung der Restschuld durch zusätzliche Teilentlastung nach § 6 a AHG



Quelle: Ergebnisse des Betriebsvergleichs des vtw.

Die Kapitaldienstquote wurde im Durchschnitt nicht in gleichem Maße reduziert wie die Zinsquote. Vielfach werden die bei den Zinszahlungen eingesparten Mittel nunmehr für die Tilgung der Kredite eingesetzt. Im Durchschnitt der Unternehmen ist ein Rückgang der Kapitaldienstquote von 51,5 % im Jahr 2002 auf 50,1 % im Jahr 2007 zu verzeichnen.

Sowohl im Durchschnitt der Wohnungsgenossenschaften als auch im Durchschnitt der Wohnungsgesellschaften ist ein Anstieg der durchschnittlichen Eigenkapitalquote festzustellen. Betrug die durchschnittliche Eigenkapitalquote der Unternehmen, die sich am Betriebsvergleich beteiligt haben, im Jahr 2002 38,8 % so wurden im Jahr 2007 41,3 % erreicht. Korrespondierend mit der gestiegenen durchschnittlichen Eigenkapitalquote konnte eine Reduzierung der Objektverschuldung von 311 EUR/m² auf 290 EUR/m² verzeichnet werden. Obwohl sich die Bezugsfläche durch Rückbauten verringert hat, was tendenziell zu einer Erhöhung der verbliebenen Objektverschuldung führen müsste, konnte durch Tilgungen eine Reduzierung der Verschuldung erreicht werden.

Die vorliegenden Zahlen dokumentieren nachhaltig die positiven Ergebnisse der aktiven Umsetzung des Stadtumbauprogramms Ost. Durch den Rückbau von Wohnungen konnten die Leerstände und damit auch die Erlösschmälerungen teilweise gravierend gesenkt werden. Der Prozess der wirtschaftlichen Stabilisierung und der eindeutigen Verbesserung der Liquiditätssituation wird von den Unternehmen folgerichtig umgesetzt. Dies wird auch an der forcierten Tilgung der langfristigen Verbindlichkeiten mit dem Ziel einer zunehmenden Entschuldung und Verbesserung der Eigenkapitalsituation deutlich.

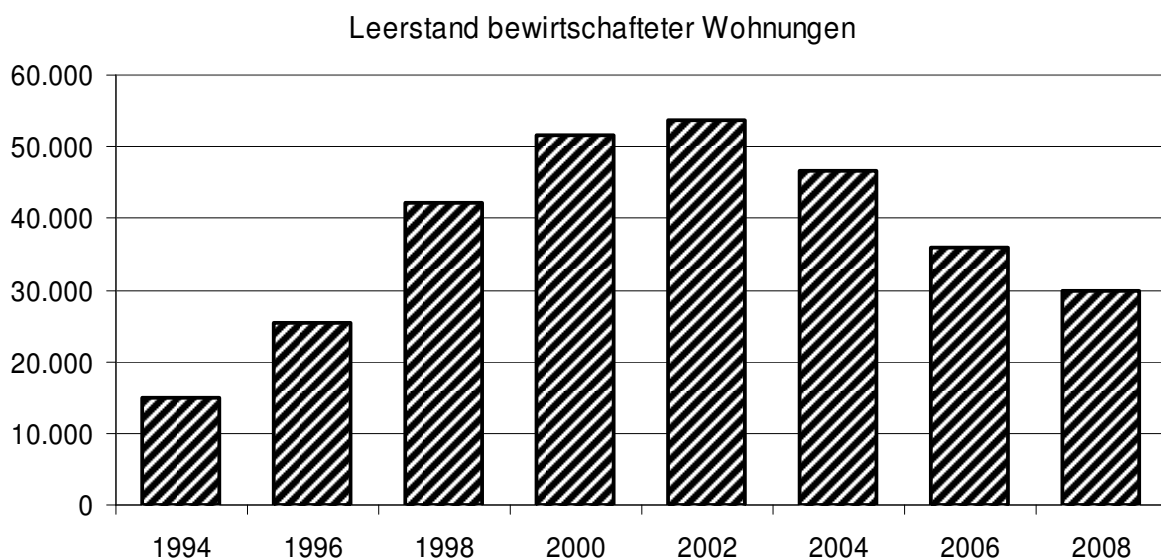
Vor dem Hintergrund der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise kann festgestellt werden, dass die deutschen Wohnimmobilien nicht von einer Spekulationsblase betroffen waren und betroffen sind. Eine stabile Lage ergibt sich trotz Finanzkrise aufgrund des Liquiditätszuflusses und der Refinanzierung über dauerhafte Mieteinnahmen. Die Wohnungsunternehmen brauchen verlässliche Finanzierungspartner und einen funktionierenden Finanzmarkt.

IV. Stadtumbau – für mehr Lebensqualität

Die Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern, so auch die Thüringer Unternehmen, sahen sich bereits ab Mitte der 90er Jahre mit den gravierenden Auswirkungen des strukturellen Wandels in den neuen Bundesländern konfrontiert. Überstieg die Nachfrage nach Wohnraum zu Beginn der 90er Jahre noch deutlich das Angebot, so führte die Abwanderung, insbesondere junger erwerbsfähiger Menschen, dorthin wo sie Arbeit fanden, d.h. in die alten Bundesländer, dazu, dass innerhalb kürzester Zeit immer mehr Wohnungen leer standen.

Der wirtschaftliche Aufholprozess kam, so wie ursprünglich gedacht, nicht in Gang. Das Wegbrechen ganzer Industriezweige sowie nur wenige neue Wirtschaftsansiedelungen hatten und haben eine hohe Arbeitslosigkeit zur Folge. Verständlich ist deshalb, wenn die Menschen dorthin gehen, wo sie Arbeit finden. Einige neue Industrieansiedelungen und viele kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe konnten zwar Fuß fassen, bieten aber deutlich weniger Arbeitsplätze als in früheren Jahren vorhanden waren. Neue Strukturen haben im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben Raum gefunden, sodass nunmehr auch das urbane Leben seine Strukturen anpassen muss.

Ende der 90er Jahre kam es deshalb in der Förderpolitik des Freistaates Thüringen zu einem Paradigmenwechsel, der seinen Niederschlag auch im Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm fand. Dieses Programm war zunächst für den Doppelhaushalt 2001/2002 ausgelegt und förderte mit einem Zuschuss den Rückbau langfristig nicht mehr benötigter Wohnungen, um so zum einen den Wohnungsmarkt zu stabilisieren und zum anderen die urbane Struktur zu stärken.

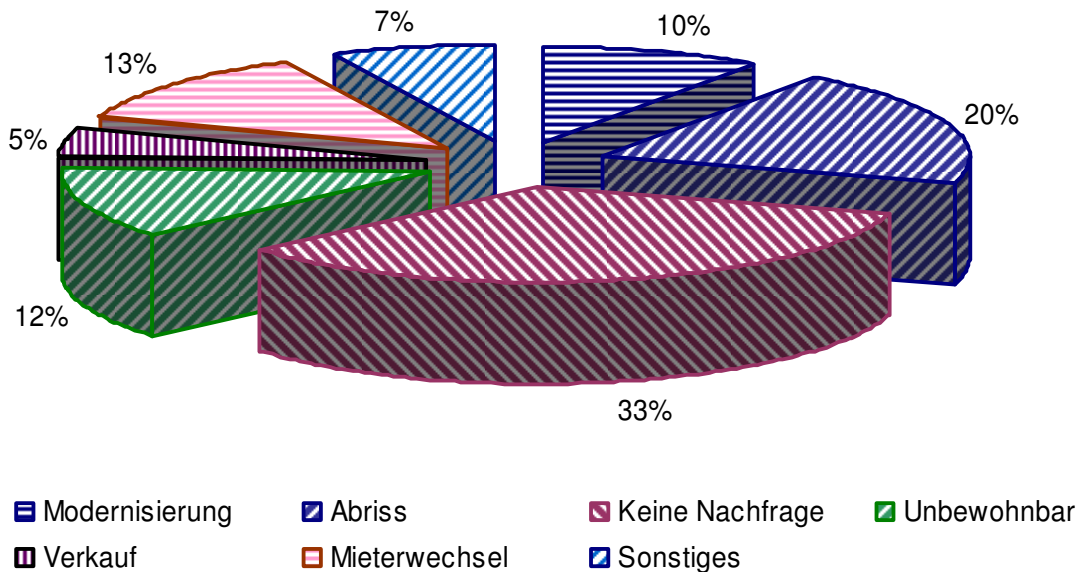


Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1994 bis 2008

Mit Hilfe dieses Programms wurden bereits im Jahr 2001 mehr als 2.200 Wohnungen von Thüringer Wohnungsunternehmen vom Markt genommen. Es gelang damit, den stetigen Anstieg des Leerstandes zu stoppen. Die höchste Leerstandsquote wurde von den Mitgliedsunternehmen des vtw. im Jahr 2001 mit 54.500 leer stehenden bewirtschafteten Wohnungen ausgewiesen. Dies waren nahezu 16 % des gesamten bewirtschafteten Bestandes.

Als Hauptgrund für den Leerstand wurden mit 60 % Anteil am Leerstand Vermietungsschwierigkeiten angegeben. 10 % der leer stehenden Wohnungen standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Hier war in der Regel mit einer Neuvermietung zu rechnen. 13 % der leer stehenden Wohnungen, mehrheitlich mit Restitutionspflicht behaftet, waren unbewohnbar. Die Leerstandsgründe selbst haben sich in den letzten Jahren anteilig nur wenig verändert. Nach wie vor machen Vermietungsschwierigkeiten und geplanter Abriss die Hauptgründe für Leerstände aus.

Leerstandsgründe in den Mitgliedsunternehmen des vtw.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2008

Den Wohnungsunternehmen im Freistaat Thüringen war von Anfang an bewusst, dass nicht nur dem zunehmenden Leerstand mit Rückbau begegnet werden muss, sondern dass ein umfassender Stadtumbauprozess erforderlich ist. Der Stadtumbau selbst muss als komplexe Herausforderung betrachtet werden, deren Prioritäten sich regional unterschiedlich gestalten können. Bereits mit der Auflage des Wohnungsmarktstabilisierungsprogramms des Freistaates Thüringen gingen alle Beteiligten davon aus, dass Stadtumbau neben Abriss auch immer Neugestaltung und Modernisierung vorhandener Gebäudestrukturen sowie in konkreten Einzelfällen auch standortbezogenen Neubau beinhalten muss.

Es kann nicht allein Aufgabe sein, nicht mehr benötigten Wohnraum vom Markt zu nehmen, sondern es geht auch darum, die Quartiere zu entwickeln, den Wohnwert des vorhandenen Bestandes zu verbessern, die soziale und technische Infrastruktur den geänderten Bedürfnissen anzupassen. Zu diesem Schluss kam auch die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ in ihren Empfehlungen aus dem Jahr 2001. Diese Empfehlungen mündeten im Stadtumbauprogramm Ost, das von der Bundesregierung im Sommer 2001 ins Leben gerufen und ab dem Jahr 2002 erstmals wirksam wurde.

Im Rahmen dieses Programms wurde und werden zum einen der Rückbau von Wohnungen und die einfache Wiederherstellung der Flächen, zum anderen aber auch die Aufwertung von Quartieren gefördert. In den Jahren 2002 bis 2004 zählte auch die Förderung der Wohneigentumsbildung im Bestand zu den Fördertatbeständen.

Den Auftakt zum Stadtumbauprogramm Ost bildete ein Wettbewerb zur Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten. Der Startschuss dazu fiel im Januar 2002 mit Starterkonferenzen in den einzelnen neuen Bundesländern. Zu den Konferenzen sowie Workshops konnten Kommunen Erfahrungen austauschen bzw. fachliche Beratung für die Erstellung der Stadtentwicklungskonzepte einholen. Die besten Beiträge wurden im September 2002 durch eine Jury ausgezeichnet. Für den Freistaat Thüringen haben die Städte Leinefelde und Roßleben jeweils einen 1. Preis und die Stadt Sondershausen einen 2. Preis errungen.

Die Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten war für die Thüringer Kommunen kein direktes Neuland mehr, forderte doch bereits das Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm als Landesprogramm des Freistaates Thüringen, dass ein integriertes Stadtentwicklungskonzept als Voraussetzung für die Förderung des Rückbaus vorliegen musste. Für den Start des Stadtumbauprogramms Ost erwies es sich für den Freistaat Thüringen als Vorteil, dass bereits für den Doppelhaushalt 2001/2002 der Paradigmenwechsel in der Förderung vollzogen worden war. Das Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm wurde in das Stadtumbauprogramm übergeleitet, sodass die zunächst in den anderen neuen Bundesländern zu verzeichnenden Verzögerungen beim Start des Stadtumbauprogramms Ost so nicht auftraten.

Angelegt ist das Stadtumbauprogramm Ost insgesamt über den Zeitraum der Jahre 2002 bis 2009. Im Sommer 2005 beschloss die Bauministerkonferenz eine Evaluierung zum Stadtumbauprogramm Ost. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat in Übereinstimmung mit diesem Beschluss und in enger Zusammenarbeit mit den Ländern die entsprechende Evaluierung des Stadtumbauprogramms Ost im März 2007 mit einem Auftrag an das Deutsche Institut für Urbanistik und das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik in Gang gesetzt. Ziel war, die Wirkungen des Programms zu erfassen, die Zielgenauigkeit und die eingesetzten Instrumente zu beurteilen. Im Sommer 2008 wurden zum einen die zentralen Ergebnisse der Evaluierung, zum anderen aber auch sich daraus ergebende Empfehlungen für eine Fortsetzung des Stadtumbaus vorgestellt.

Bereits im November 2006 berief das BMVBS zur fachlichen Begleitung des Evaluierungsprozesses eine Lenkungsgruppe, die sich aus Vertretern von Bund, Ländern und Gemeinden, der kommunalen Spitzenverbände, der Wohnungswirtschaft, der KfW, der Wissenschaft, des städtebaulichen Denkmalschutzes sowie Verbänden der Wirtschaft, der kommunalen Versorgungsunternehmen und der Mieterorganisationen zusammensetzte. Auftrag der Lenkungsgruppe war zum einen, die Vorbereitung und Durchführung der Evaluierung zu begleiten, die Gutachter fachlich zu beraten und auf der Basis der Ergebnisse des Forschungsgutachtens Empfehlungen für die laufende Umsetzung des Programms und dessen Fortentwicklung zu formulieren sowie zum anderen zukünftige Handlungsfelder und spezifische Schwerpunkte des Programms nach 2009 aufzuzeigen.

Das Gutachten zur Evaluierung kommt zu dem Ergebnis, dass das Stadtumbauprogramm Ost zu einer Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den neuen Ländern und zur Stärkung der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte beigetragen hat. Bis Ende 2007 wurde im Rahmen des Programms der Rückbau von rund 221.000 Wohnungen gefördert. Das Programmziel, 350.000 Wohnungen zurückzubauen, wird voraussichtlich 2011 erreicht sein. Die Leerstandsquoten der GdW-Unternehmen in den Stadtumbaukommunen sind von 17,2 % im Jahr 2002 auf 12 % im Jahr 2007 gesunken.

Eine ähnlich positive Bilanz ist für den Freistaat Thüringen zu ziehen. Hier stellte der Thüringer Minister für Bau, Landesentwicklung und Medien, Herr Wucherpfennig, auf der Konferenz zum Stadtumbau am 16.02.2009 in Meiningen fest, dass seit Beginn des Förderprogramms Stadtumbau Ost in den 42 Programmgemeinden des Freistaates eine Vielzahl von Maßnahmen realisiert wurde. Trotz weiter rückläufiger Einwohnerzahlen wurde durch den gezielten Rückbau verhindert, dass die Zahl leer stehender Wohnungen weiter steigt.

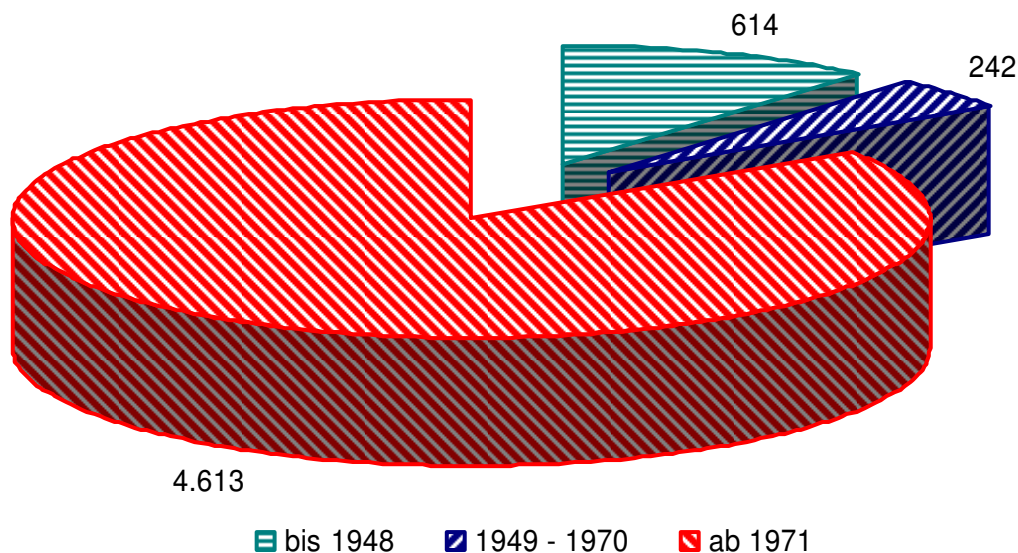
Eine tragende Rolle kam und kommt dabei den kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften zu. Bis Ende 2008 wurden im Freistaat insgesamt rund 40.000 Wohnungen rückgebaut. Rund 280 Mio. Euro flossen in den Stadtumbau. Auf den Rückbau entfielen 134 Mio. Euro, d.h. 46 % der Mittel. Hinzu kommen 150 Mio. Euro, die im Rahmen der Wohnraumförderung ausgereicht wurden.

Im Gutachten zur Evaluierung des Stadtumbauprogramms kommen die beteiligten Institute zu dem Ergebnis, dass die Förderung des Rückbaus sich in hohem Maße auf Wohnungsbestände aus DDR-Zeiten konzentrierte. In Altbaubeständen erfolgte nur ein geringer Teil der Abrisse. Ein ähnliches Bild zeigen die Ergebnisse einer Sonderbefragung im Rahmen der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2007. Zwischen dem Anteil am Bestand nach Baualter, dem Leerstand nach Baualter und den erfolgten Rückbauten gab und gibt es gravierende Unterschiede.

Lediglich rund 10 % des Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des vtw. wurde bis zum Jahr 1948 erbaut. Auf diese 10 % des Bestandes entfallen allerdings 20 % des Leerstandes. 30 % des Wohnungsbestandes wurden im Zeitraum 1949 bis 1970 gebaut. Hier ist der Leerstand prozentual am niedrigsten. Lediglich 16 % des Leerstandes insgesamt entfallen auf diesen Bestand. In der Baualtersgruppe der ab 1971 erbauten Gebäude korreliert der Anteil am Bestand mit 60 % nahezu mit dem Anteil am Leerstand, der 64 % betrug.

Anders sieht es mit den erfolgten Rückbauten aus. 91 % aller Rückbauten entfielen auf Wohnungen, die ab dem Jahr 1971 erbaut wurden, 4 % auf Wohnungen, die 1949 bis 1970 erbaut wurden – dies war in Anbetracht des relativ niedrigen Leerstandes in diesem Segment auch zu erwarten. Dass allerdings lediglich 5 % der Rückbauten bei einem Anteil von 20 % am Leerstand auf Gebäude, die bis 1948 erbaut wurden, entfiel, zeigt, dass insbesondere in den Innenstädten relativ wenig Rückbauten erfolgten, auch wenn von politischer Seite teils anderes behauptet wird.

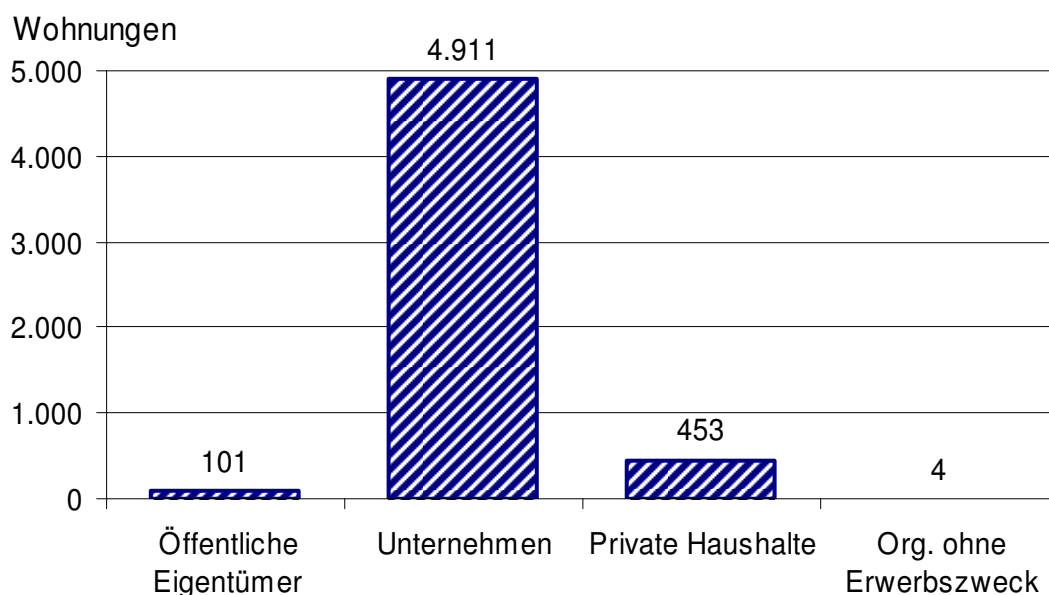
Abgang von Wohnungen im Jahr 2007 in Thüringen nach Baujahr



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Jahrbuch 2008

Auch das Thüringer Landesamt für Statistik kam in den vergangenen Jahren - aktuell im Statistischen Jahrbuch 2008 für das Jahr 2007 - zu dem Ergebnis, dass rund 85 % der Abgänge von Wohnungen, d.h. Wohnungen, die in der Regel abgerissen wurden, auf die Baujahre ab 1971 entfällt. 11 % der Abgänge im Freistaat Thüringen im Jahr 2007 entfallen auf die Baujahre bis 1948, 4 % auf die Baujahre 1949 bis 1970.

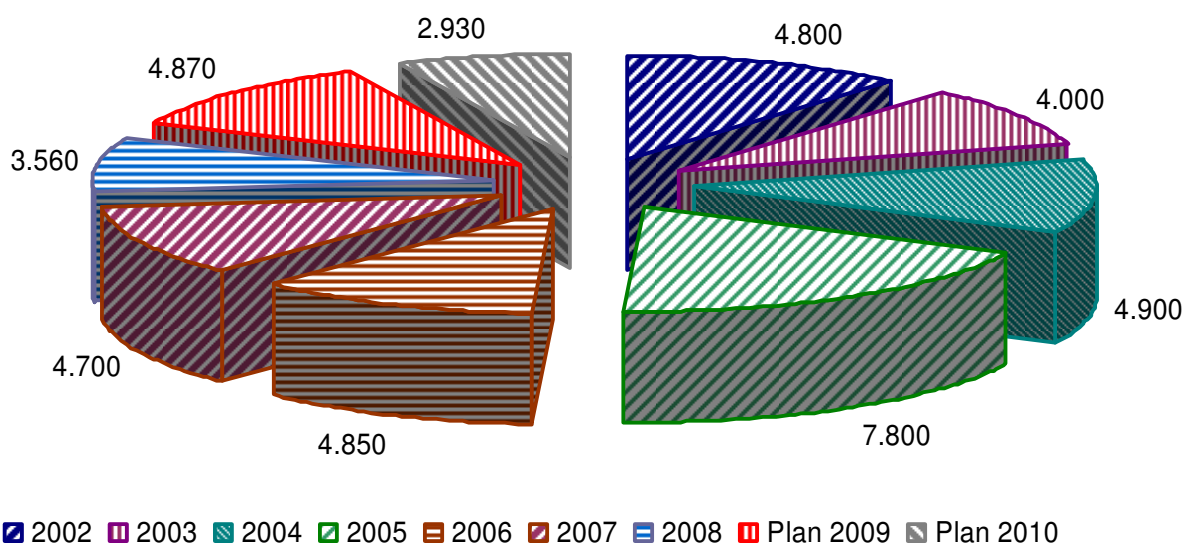
Abgang von Wohnungen im Jahr 2007 nach Eigentümern



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Jahrbuch 2008

Die Hauptlast des Stadtumbaus, insbesondere beim Rückbau von Wohnungen, tragen die Wohnungsunternehmen. Dies zeigen sowohl die Ergebnisse des Gutachtens zur Evaluierung des Stadtumbauprogramms als auch die aktuellen Zahlen des Thüringer Landesamtes für Statistik im Kontext mit den Ergebnissen der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände. Von den insgesamt z.B. im Jahr 2007 zu verzeichnenden Abgängen von Wohnraum in Höhe von 5.469 Wohnungen entfielen 4.911 auf Unternehmen, darunter 4.801 Wohnungen von Wohnungsunternehmen.

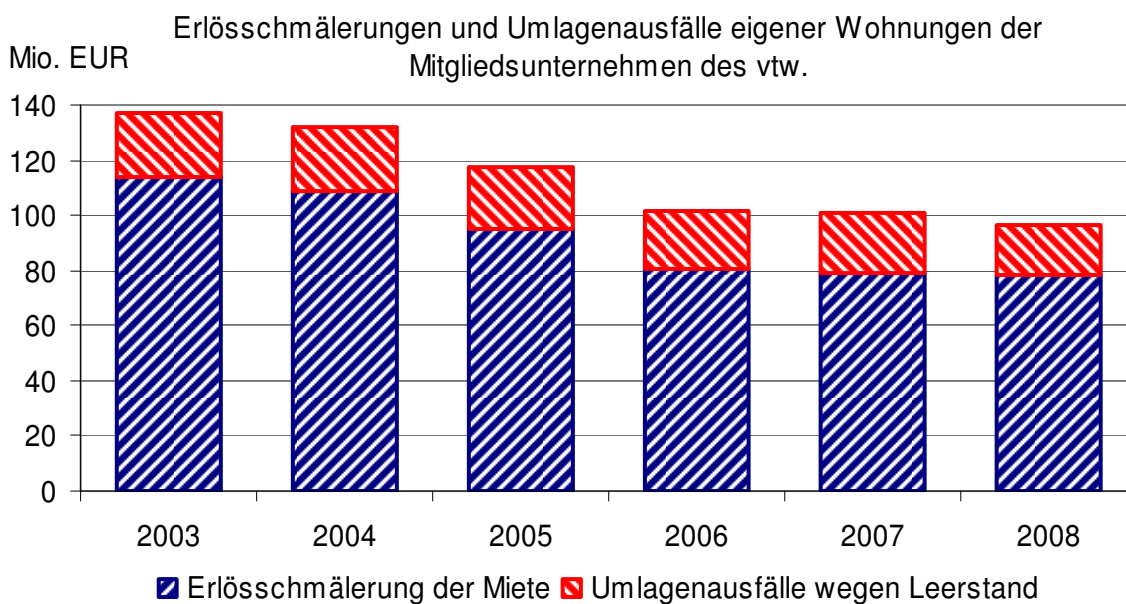
Durch Mitgliedsunternehmen des vtw. realisierte und geplante Rückbauten



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2008

In der Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des vtw. wird für das Jahr 2007 der Rückbau von 4.700 Wohnungen ausgewiesen. Kleinere Differenzen zwischen diesen Zahlen und den Angaben des Statistischen Landesamtes liegen darin begründet, dass Rückbauten sich auch über den Jahreswechsel erstrecken können und somit je nach Art der Erfassung in Einzelfällen unterschiedlichen Jahren zugeordnet werden können. Für das Jahr 2008 liegen noch keine Zahlen für den Freistaat Thüringen vor.

Eine wesentliche Voraussetzung für den bisherigen erfolgreichen Verlauf des Stadtumbauprogramms Ost war das Zusammenwirken der Finanzhilfen aus der Städtebauförderung mit der Altschuldenhilfe nach § 6 a AHG. Insbesondere die §6a-Unternehmen konnten ihre Ertragslage, die zu Beginn des Programms häufig stark negativ ausfiel, deutlich verbessern. Betrag der Summe der Erlösschmälerung der Miete und der Umlagenausfälle eigener Wohnungen in den Mitgliedsunternehmen des vtw. im Jahr 2003 noch nahezu 140 Mio. Euro, so konnte diese Summe bis zum Jahr 2008 unter 100 Mio. Euro gesenkt werden.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2003 bis 2008

Interne Untersuchungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände, das Gutachten zur Evaluierung des Stadtumbauprogramms und das Monitoring des Freistaates Thüringen zum Stadtumbau kommen unabhängig voneinander zu dem Ergebnis, dass das Stadtumbauprogramm Ost wesentlich zu einer spürbaren Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen beigetragen hat.

Das Gutachten zur Evaluierung des Stadtumbauprogramms Ost kommt auch zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die Aufwertung der Innenstädte und des innerstädtischen Altbaus mittlerweile sichtbare Erfolge verzeichnet werden können. Aufwertungseffekte in den verschiedenen städtebaulich bedeutenden Teilräumen, zu denen auch die zukunftsfähigen Plattenbaugebiete zählen, strahlen zunehmend auf die gesamte Stadtstruktur aus. Die eingetretenen positiven Entwicklungen sowohl in der Innenstadt als auch in den Plattenbaugebieten erfordern eine Fortführung des Programms, da insbesondere Aufwertungsprozesse bis zu einer umfassenden, flächenhaften und nachhaltigen Wirkung weitere Zeit benötigen.

Notwendige Voraussetzung für die Realisierung des Stadtumbaus war und ist das Vorhandensein entsprechender kommunaler Entwicklungskonzepte, d.h. integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Diese wurden zwischenzeitlich als zentrales Instrument der Planung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen erfolgreich implementiert.

Von großer Bedeutung ist, die Beteiligung der maßgeblichen Akteure des Stadtumbaus, insbesondere auch der Wohnungsunternehmen, sowohl am Prozess der Erarbeitung als auch der Fortschreibung und der lösungsorientierten Umsetzung der Konzepte sicher zu stellen. In den vergangenen Jahren wurden hier in fast allen Kommunen des Stadtumbaus im Freistaat Thüringen positive Erfahrungen der Zusammenarbeit zwischen den Wohnungsunternehmen vor Ort und den kommunalen Vertretern gesammelt. Wichtig ist, miteinander im Gespräch zu bleiben, um auch in den Fällen, in denen unterschiedliche Meinungen in Bezug auf die Entwicklung einzelner Quartiere bzw. erforderlicher Rückbauten bestehen, Kompromisse zu finden.

Zentrale Empfehlung der Gutachter im Ergebnis der Evaluierung des Stadtumbauprogramms Ost ist, dass dieses Programm als eigenständiger Bereich der Städtebauförderung erhalten werden soll bei gleichzeitiger Verlängerung der Programmlaufzeit bis zum Jahr 2016. Die Analyse der Wirkungen des Programms hat gezeigt, dass es gelungen ist, den Abriss dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohngebäude in erheblicher Größenordnung in Gang zu setzen und damit zu einer Stabilisierung der Wohnungsmärkte beizutragen. Rückbau und Aufwertung sind auch in den kommenden Jahren eine Herausforderung für die Städte und Gemeinden sowie die Wohnungsunternehmen.

Auch in Zukunft wird es wichtig sein, bei der Förderung des Stadtumbaus Ost städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Ziele mit den entsprechenden Förderinstrumenten zu verfolgen. Aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung in den neuen Ländern ist in absehbarer Zeit keine grundlegende Trendwende auf den Wohnungsmärkten zu erwarten. Dem kann nur eine Verlängerung des Stadtumbauprogramms entgegen wirken. Aus Sicht der Gutachter sollte diese Verlängerung zunächst bis zum Jahr 2016 zeitlich befristet werden. Auf diese Weise erhalten die Akteure eine ausreichende Planungssicherheit. Auf der Basis einer erneuten Bestandsaufnahme soll dann zeitnah die Entscheidung über eine Beendigung oder Weiterführung des Programms fallen.

Vorgeschlagen wird, bis zum Jahr 2016 den Rückbau von weiteren 216.000 Wohnungen zu fördern. Die Gutachter gehen davon aus, dass im Interesse einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung die Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen in derselben Höhe wie für den Rückbau bereitgestellt werden sollten. Dies entspricht auch dem bisher und laut Aussage des TMBLM auch künftig geltenden Verteilungsschlüssel im Freistaat Thüringen. Die Verteilung der Fördermittel selbst soll flexibel entsprechend den konkreten Problemlagen vor Ort erfolgen. Das bisher im Freistaat Thüringen Anwendung findende Pool-Modell bei der Förderung des Rückbaus hat es ermöglicht, auch Rückbauten, deren Kosten deutlich über die durchschnittliche maximale Förderhöhe von 60 EUR/m² abzureißender Fläche gehen, zu fördern. Basis des Modells ist eine Förderung des Rückbaus entsprechend der tatsächlich anfallenden förderfähigen Kosten.

Eine weitere, insbesondere für die Wohnungsunternehmen wichtige, Empfehlung des Gutachtens zur Evaluierung des Stadtumbauprogramms Ost ist, dass als flankierendes, finanzielles Förderinstrument eine der bisherigen Härtefallregelung des § 6a AHG vergleichbare Förderung als sinnvoll angesehen wird. Die Meinungen darüber, in welcher Höhe und wann eine Entlastung von Altschulden erfolgen soll, gehen allerdings erheblich auseinander. Von Seiten der unternehmerischen Wohnungswirtschaft wird seit Jahren eine Entlastung von Altschulden auf allen abgerissenen Wohnungen, unabhängig von den Leerstandsquoten der Wohnungsunternehmen und anderen Vorgaben, gefordert. Die Gutachter schlagen einen gestaffelten Förderbetrag für Unternehmen mit einem Leerstand beginnend ab 15 % vor. Dies ist so nicht akzeptabel, handelt es sich bei den Altschulden doch um vereinigungsbedingte Altlasten, die den Stadtumbau erheblich behindern.

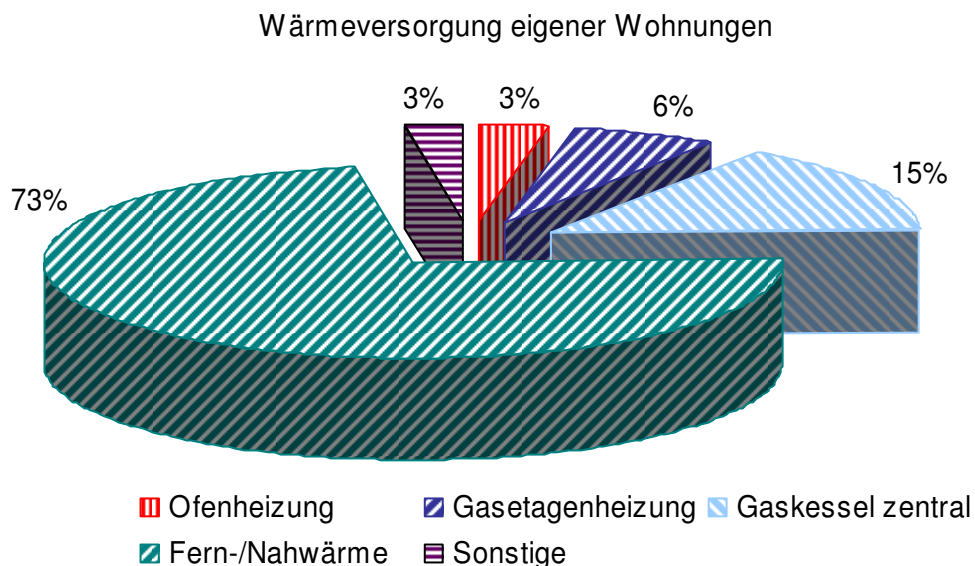
V. Strategische Herausforderungen

Eine der größten strategischen Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft ist neben dem Stadtumbau der Klimawandel und damit verbunden die Forderungen nach Energieeinsparung, insbesondere um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, und dem Einsatz erneuerbarer Energien. Aufgrund der klimatischen Bedingungen in Mitteleuropa muss jede Wohnung mit einer Heizung ausgestattet sein, sodass das Wohnen immer untrennbar mit einem Energieverbrauch verbunden sein wird.

Energie wird aber auch in Form von elektrischem Strom verbraucht. Die Versorgung mit Elektroenergie ist selbstverständlich. Die Wohnungsunternehmen müssen zwar die Voraussetzungen für die Nutzung der Elektroenergie, d.h. die entsprechende Installation in der Wohnung zur Verfügung stellen, die Kosten tragen aber die Mieter unmittelbar, da sie Vertragspartner des Stromversorgers sind.

Anders sieht es bei der Heizung und vielfach bei der Warmwasserversorgung aus. Der vertragsgemäße Zustand einer Wohnung ist nur dann gegeben, wenn auch eine Heizung vorhanden ist und über den Vermieter die entsprechende Heizenergie zur Verfügung gestellt wird. Der Vermieter ist in aller Regel Vertragspartner des Versorgungsunternehmens und reicht diese Kosten über die Abrechnung der Betriebskosten an die Mieter weiter.

Die Mieter können durch ihr Verbrauchsverhalten dazu beitragen, ihre Betriebskosten niedrig zu halten, indem sie den Verbrauch entsprechend reduzieren. Allerdings gibt es eine physikalische Grenze für die Reduzierung des Verbrauchs, da ein gewisser Grundumsatz an Energie erforderlich ist, um die entsprechenden Raumtemperaturen bzw. die Warmwasserbereitung zu gewährleisten.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2007

Rund drei Viertel aller Wohnungen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des vtw. werden mit Fern- bzw. Nahwärme versorgt. Dies ist – unter den Aspekten des Klimaschutzes betrachtet – eine das Klima schonende Art der Heizung. Einsparungen lassen sich hier vor allem durch die Dämmung der Gebäudehülle, durch Wärmeschutzverglasung sowie eine moderne Heiztechnik mit einer effizienten Steuer- und Regelungsanlage erzielen.

In den Jahren seit der Wiedervereinigung haben die Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern – so auch in Thüringen – bereits viele Milliarden Euro in die Sanierung ihrer Wohnungsbestände, insbesondere auch in die energetische Modernisierung, investiert. Lediglich 12 % aller Wohnungen wurden bisher nicht modernisiert. Dieser erreichte hohe Standard stellt die Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern im Zusammenhang mit der aktuellen Klimaschutzpolitik der Bundesregierung aber auch vor Probleme.

Um weitere Energieeinsparungen erzielen zu können, sind in der Regel Investitionen erforderlich, die in keinem Verhältnis zur möglichen Energieeinsparung stehen. Hinzu kommt, dass weitere Investitionen zur Energieeinsparung in aller Regel nach der heutigen Mietgesetzgebung nicht über eine Modernisierungsumlage auf die Miete refinanziert werden können. Die Hürden für eine derartige Modernisierungsumlage sind hoch. Der Aufwand verbleibt somit bei den Wohnungsunternehmen, den Nutzen haben die Mieter, da eingesparte Energie für diese niedrigere Betriebskosten bedeutet. Von den Energiekosteneinsparungen profitiert somit nicht das Wohnungsunternehmen als Investor. Ein klassisches Investor-Nutzer-Dilemma entsteht.

Bisher wird in der energiepolitischen Diskussion immer davon ausgegangen, dass den Mehrkosten für die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude ein Mehrertrag, der durch die Einsparung der Energiekosten erzielt wird, gegenüber steht. Diesen Nutzen haben aber die Mieter. Hinzu kommt, dass bis vor wenigen Monaten die ständig steigenden Energiepreise alle Bemühungen um die Energieeinsparung und die Kostensenkung in diesem Bereich langfristig gesehen konterkariert haben. Je mehr Energie eingespart wurde, desto teurer wurde diese.

Im Zuge der allgemeinen Finanz- und Wirtschaftskrise ist derzeit allerdings ein rapider Preisverfall für Primärenergie zu verzeichnen. Noch werden diese Preissenkungen nur in sehr geringem Umfang auch an die Endnutzer weitergegeben. Dies erhöht den Druck auf die Politik, ihrer Aufsichtspflicht über die Energiepreise nachzukommen. Eine wichtige Forderung des vtw. und aller anderen wohnungswirtschaftlichen Verbände besteht darin, dass die Versorger ihre Preise transparent darstellen sollen. Ein effektiver Energiepreis, vergleichbar dem effektiven Jahreszins nach Preisangabenverordnung würde die Transparenz der Energiepreise erheblich verbessern. Bund und Länder müssen ihrer Aufsichtspflicht nachkommen, damit ein entsprechender Wettbewerb auch auf dem Energiewirtschaftssektor entstehen kann.

Energieeinsparung kann aber nicht nur eine Forderung an die Immobilieneigentümer, an die Wohnungswirtschaft, die Wohnungseigentümer sein, sondern muss auch als Forderung an die Versorger gerichtet werden. Auch die technische Infrastruktur, die Versorgungsnetze und die Heizwerke bzw. Heizstationen müssen modernisiert, teils noch besser gedämmt und optimal gesteuert werden.

Langfristig gesehen ist es richtig, den Einsatz erneuerbarer Energien auch im Bereich des Wohnens zu forcieren. Die Zeit der fossilen Brennstoffe wird aber unweigerlich ihrem Ende entgegengehen. Dieses lässt sich durch die Einsparung von Energie – jede Kilowattstunde, die nicht verbraucht wird, verlängert diesen Zeitraum – deutlich hinausschieben. Das Problem des Einsatzes erneuerbarer Energien beim Wohnen liegt allerdings darin, dass der vorhandene Wohnungsbestand nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand umgerüstet werden kann. Pilotprojekte einzelner Wohnungsunternehmen zeigen, dass dies technisch möglich ist. Finanzieren ließen sich alle diese Projekte aber nur deshalb, weil erhebliche Fördermittel zur Verfügung gestellt wurden.

Auf der anderen Seite gibt es erhebliche steuerrechtliche Hürden, z.B. beim Einsatz von Photovoltaikanlagen. Die Dächer vieler Wohngebäude ließen sich mit vertretbarem Aufwand mit solchen Anlagen ausstatten, sodass die Bewohner ihren Strom aus der Sonnenenergie erhalten und überschüssige Energie in das Netz eingespeist werden könnte.

Wohnungs- und Immobilienunternehmen können in vielen Fällen die Einspeisevergütung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes für den Betrieb derartiger Anlagen wegen der gravierenden steuerlichen Nachteile aber nicht nutzen. Wohnungsunternehmen, insbesondere steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften würden mit erheblichen Steuerforderungen aus Gewerbesteuer bzw. Körperschaftsteuer belastet werden. Diese steuerlichen Nachteile müssen über eine Anpassung des Gewerbesteuergesetzes und des Körperschaftsteuergesetzes aus der Welt geschafft werden. Dies würde den Einsatz von Photovoltaikanlagen wesentlich voranbringen.

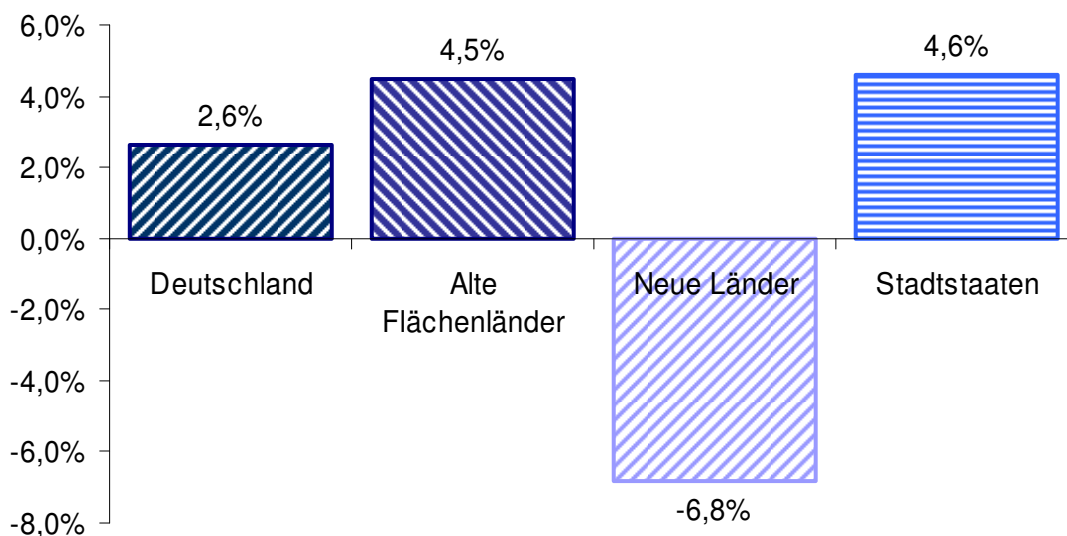
Von Seiten der Politik müssen miteinander verzahnte Rahmenbedingungen geschaffen werden, die es dem Investor, d.h. auch den Wohnungsunternehmen, ermöglichen, energetische Modernisierungen ökonomisch vertretbar durchzuführen. Hierzu zählen sowohl die zielgerichtete Anpassung des Mietrechts als auch eine zielgenaue Förderung und die Schaffung wirtschaftlicher Anreize im Bereich erneuerbarer Energien.

Eine weitere große Herausforderung ergibt sich für die Wohnungsunternehmen aus der demografischen Entwicklung. Diese ist in den neuen Bundesländern seit langem durch einen ständigen Rückgang der Bevölkerung, zum einen aufgrund der nach wie vor hohen Abwanderungsrate, aber zunehmend auch weil die Zahl der Geburten deutlich niedriger ist als die Zahl der Sterbefälle, gekennzeichnet.

Da die Nachfrage nach Wohnraum primär von der Anzahl der nachfragenden Haushalte abhängt, wurde ein Teil dieser Entwicklung des Bevölkerungsrückgangs durch die Tendenz hin zu kleineren Haushalten und damit zu tendenziell steigenden Haushaltszahlen kompensiert. Langfristig gesehen, d.h. bis zum Jahr 2025, werden die neuen Bundesländer, aber auch in Bezug auf die Anzahl der Privathaushalte mit einem gravierenden Rückgang konfrontiert werden.

Anders gestaltet sich die Entwicklung in den alten Bundesländern. Langfristig gesehen wird es dort, obwohl eine ganze Reihe von Regionen mit einem Bevölkerungsrückgang konfrontiert sein wird, zu einem Anstieg der Haushaltszahlen kommen. Die Singularisierung wird weiter um sich greifen. Des Weiteren wird es auch einige Regionen mit Zuwachs, z.B. München mit Umland oder Hamburg und Umgebung, geben.

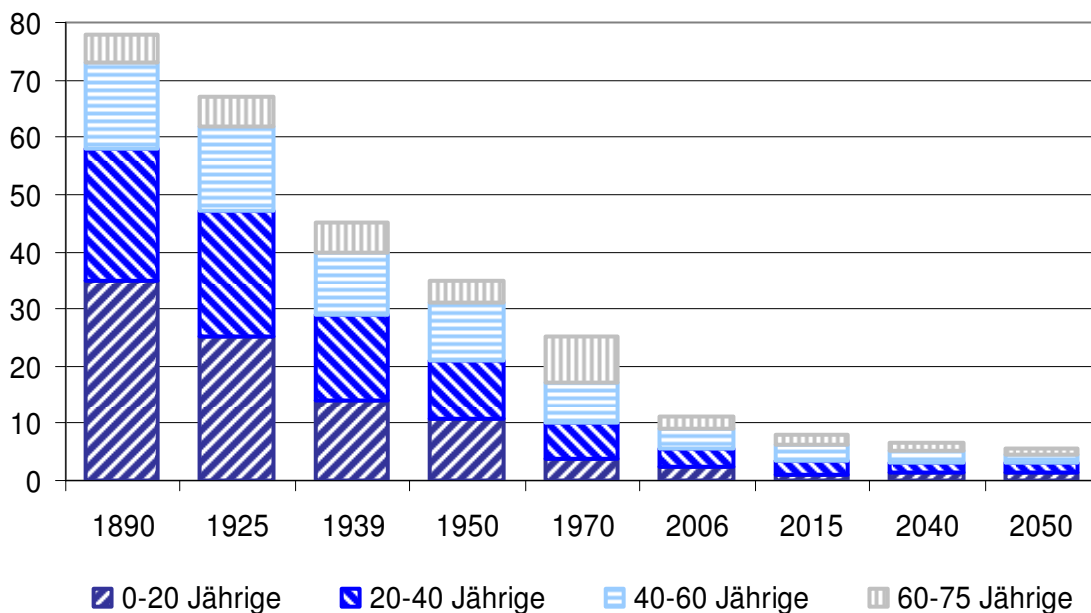
Veränderung der Privathaushalte 2006 bis 2025



Der weitere Rückgang der Nachfrage in den neuen Bundesländern hat unmittelbare Auswirkungen auf die im Rahmen des Stadtumbaus erforderlichen Maßnahmen. Darauf wurde bereits eingegangen.

Im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung spielt die Änderung der Struktur der Einwohner nach ihrem Alter eine immer größere Rolle. Die Bevölkerung in Deutschland wird nicht nur immer weniger, sondern auch immer älter. Kamen im Jahr 1890 auf einen über 75-Jährigen Deutschen 78 jüngere Personen, so waren es im Jahr 1950 35, im Jahr 2006 nur noch 11, im Jahr 2015 werden es nur noch 8 Jüngere sein. Diese Entwicklung resultiert natürlich zu allererst aus der steigenden Lebenserwartung. Immer mehr Menschen werden immer älter. Diese positive Entwicklung will auch niemand anzweifeln.

Zahlenverhältnis der Generationen - auf einen 75-jährigen kommen...



Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein weiterer, wesentlicher Einflussfaktor ist aber die seit Jahren sehr niedrige Geburtenrate. Es werden immer weniger Kinder geboren und im Endeffekt sinkt die Zahl der Erwerbstätigen dramatisch, die eine immer größer werdende Rentnergeneration über das Altersversorgungssystem der Bundesrepublik finanzieren müssen.

Die Schrumpfung und die Veränderung der Altersstruktur werden sich in den nächsten Jahren noch deutlicher auf die Wohnungsmärkte der Städte und Gemeinden auswirken und damit auch auf die Wohnungsunternehmen. Bereits heute werden von den Unternehmen zunehmend Angebote des generationenübergreifenden aber auch des betreuten Wohnens angeboten.

Es kann aber nicht allein Aufgabe der Unternehmen sein, hier aktiv zu werden, vielmehr ist auch von Seiten des Bundes, der Länder und der Kommunen eine zukunftsorientierte Seniorenpolitik erforderlich. Dies muss sich auch darin niederschlagen, dass für die Anpassung der Wohnungen, sowohl in der Wohnung selbst als auch im Gebäude, an die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung entsprechende Förderprogramme zur Verfügung gestellt werden.

Die Förderung ist in diesem Bereich von großer Bedeutung, stellt sich doch vor dem Hintergrund der sich immer weiter vollziehenden Differenzierung in der Bevölkerung die Frage nach der Refinanzierung derartiger Maßnahmen. Gerade in den neuen Bundesländern wird der Anteil von Rentnern mit einer sehr niedrigen Rente bzw. der Rentner mit Grundsicherung künftig stark zunehmen, sind doch viele Erwerbsbiografien seit der Wiedervereinigung langfristig unterbrochen worden.

Ziel darf es allerdings auch nicht sein, Ghettos für Rentner zu schaffen, vielmehr sollten die Maßnahmen ausgewogen zum Einsatz kommen. Kinder und Familienfreundlichkeit wird auch für die Kommunen in Zukunft ein wichtiger Standortfaktor sein. Die Preisverleihung zum Wettbewerb „Genial zentral“ im Februar 2009 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Medien zeigte am Beispiel der Stadt Apolda, wie wichtig es ist, gerade die junge Generation auch in die Planung der Stadtentwicklung mit einzubeziehen, die Wünsche und Vorstellungen zu kennen und im Einklang mit einer langfristigen Strukturpolitik zu berücksichtigen. Auch dies ist ein Weg, der Abwanderung entgegenzuwirken.

Die Attraktivität der Kommunen wird in nicht geringem Maß von einer zielgruppenorientierten Ausstattung der Infrastruktur abhängen. Die Aufgaben, die vor den Wohnungsunternehmen stehen, werden in Zukunft nicht geringer werden. Umso wichtiger ist es, die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Unternehmen verstehen sich als Partner der Kommunen und als Partner ihrer Mieter. Nur gemeinsam können die gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der Zukunft, wie Klimaschutz und Stadtentwicklung, gemeistert werden. Entsprechende Rahmenbedingungen sind aber die Voraussetzung.

VI. Forderungen des vtw. für eine nachhaltige Wohnungspolitik

1. Stadtumbau muss weitergehen

Der Stadtumbau wird auch nach 2010 die zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung in den neuen Ländern bleiben. Die Ergebnisse der Evaluierung des Programms „Stadtumbau Ost“ müssen zügig in einem Maßnahmenpaket ab 2010 umgesetzt und mit den erforderlichen Mitteln unteretzt werden.

2. Flankierende Altschuldenregelung ab 2010 für den Erfolg des Stadtumbaus Ost unverzichtbar

Wer mit Altschulden belastete Wohngebäude abreißt, muss von diesen Belastungen befreit werden. Die Entlastung muss für alle Unternehmen ohne weitere Bedingungen erfolgen. Nur dann können auch städtebauliche Ziele erfolgreich verwirklicht werden.

3. Wohnraumförderung stärken und flexibel gestalten

Noch bis zum Jahr 2013 werden den Ländern Bundesmittel für die Wohnraumförderung zugewiesen. Dieser Zeitraum bietet die Chance, im Freistaat Thüringen ein Wohnungsbauvermögen aufzubauen und so die Wohnraumförderung langfristig auf verlässliche Füße zu stellen. Rückflüsse aus gewährten Förderdarlehen müssen zweckgebunden wieder für die Wohnraumförderung eingesetzt werden.

4. Rahmenbedingungen für eine angemessene Refinanzierung von Energieeffizienz steigernden Investitionen schaffen

Innovative Investitionen zur Energieeinsparung und Klimaschutz brauchen sichere rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen. Gegenwärtig ist eine Refinanzierung nur durch Mieterhöhungen möglich, die nach geraumer Zeit in die Vergleichsmiete einfließen. Notwendig sind eine zielgerichtete Anpassung des Mietrechts, die eine dauerhafte und angemessene Refinanzierung ermöglicht, eine zielgenaue Förderung, zu der auch Investitionszulagen zählen, und wirtschaftliche Anreize im Bereich erneuerbarer Energien. Bestehende Hemmnisse sind abzubauen. Klimaschutz darf nicht nur eine Forderung an den Eigentümer von Wohngebäuden sein, sondern muss auch die Mieter/Nutzer einbeziehen.

5. Schaffung von Wettbewerb und Kostentransparenz auf den Energiemärkten

Einsparungen von Primärenergie im Ergebnis energetischer Gebäudesanierungen dürfen nicht auf anderem Weg zu Energiepreiserhöhungen führen und damit die erzielten Kosteneinsparungen beim Mieter aufzehren. Ein Energiepreis nach Preisangabenverordnung, vergleichbar dem effektiven Jahreszins, würde die Transparenz von Tarifangeboten der Versorger erheblich steigern. Auch müssen die Energiepreise noch wirksamer kontrolliert werden.

Herausgeber:

Verband Thüringer Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft e.V. – vtw.
Regierungsstraße 58, 99084 Erfurt

Telefon: 0361 34 01 00

Telefax: 0361 34 01 02 33

Internet: www.vtw.de

E-Mail: info@vtw.de

Redaktionsschluss: 05.05.2009

©2009