



gut und sicher wohnen

Daten und Fakten 2010

der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen

I. Einleitung

Die „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ sind neben dem Verbandstag die wichtigste Veranstaltung der Thüringer Verbandsorganisation. Traditionell finden sie im Frühjahr eines jeden Jahres in Suhl statt. Seit 1993 bieten Sie das Podium für den Dialog mit den politisch Verantwortlichen im Freistaat Thüringen. Ergänzend werden in Einzelveranstaltungen fachlich aktuelle Themen aufgegriffen.

Fast genau vor 20 Jahren am 30.03.1990 hatten sich in Thüringen die Wohnungsgenossenschaften zu einem Verband zusammengeschlossen und nur wenig später am 20.04.1990 folgte die Gründung des Landesverbandes der Thüringer Wohnungswirtschaftsbetriebe. Schon nach wenigen Monaten am 23.02.1991 wurde dann der einheitliche Interessenverband der Thüringer Wohnungswirtschaft – der vtw. – gegründet.

In diesem Jahr soll in Suhl an die erfolgreichen vergangenen 20 Jahre erinnert, aber auch ein Ausblick zur nächsten Etappe des Stadumbaus gegeben werden. Passend dazu wurde das diesjährige Motto der „Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft“ gewählt:

„Wohnland.Thüringen“.

Im vtw. haben sich derzeit 201 Mitgliedsunternehmen, darunter 109 Wohnungsgenossenschaften und 54 kommunale Wohnungsgesellschaften zusammengeschlossen. Ende des Jahres 2009 haben die Mitgliedsunternehmen des vtw. rund 288.000 Wohnungen bewirtschaftet. Fast ausschließlich handelt es sich dabei mit 271.000 Wohnungen um eigenen Bestand. Rund 17.000 Wohnungen werden für Dritte, annähernd die Hälfte davon in der Wohnungseigentumsverwaltung betreut.

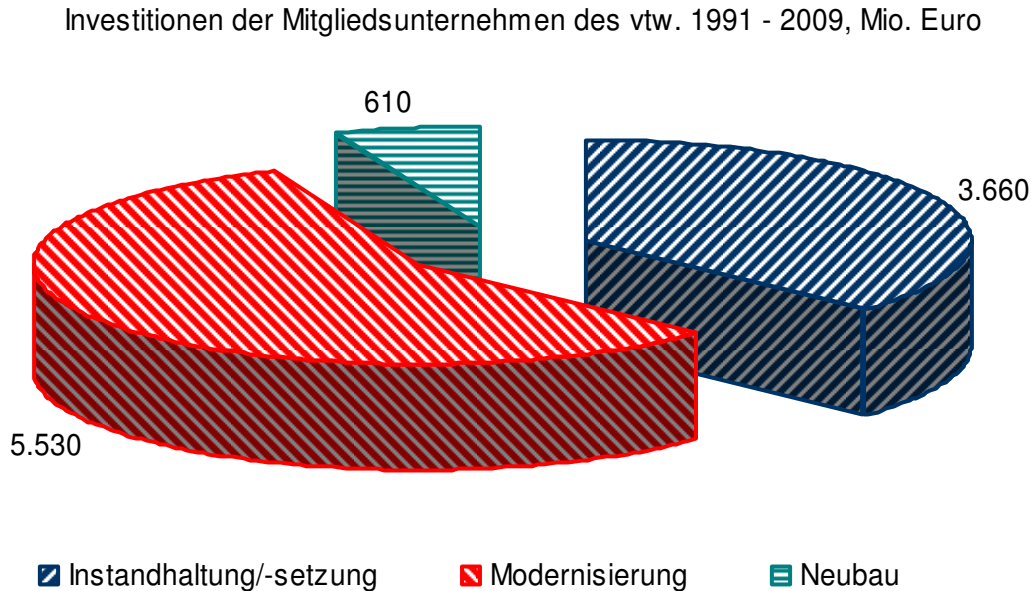
Die vorliegende Publikation stellt wesentliche statistische Daten und Fakten der Wohnungswirtschaft im Kontext mit der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Entwicklung dar. Wesentliche Basis der „Daten und Fakten 2010 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen“ sind die Angaben der Wohnungsunternehmen aus der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und der Regionalverbände zum 31.12.2009 sowie entsprechende Daten aus den vorangegangenen Jahresstatistiken. Des Weiteren wurde auch auf allgemein zugängliche Quellen, insbesondere Publikationen des Bundesamtes für Statistik und des Thüringer Landesamtes für Statistik zurückgegriffen.

II. „Wohnland.Thüringen“

Im Freistaat Thüringen lässt es sich heute gut leben und wohnen. Auch Dank der vielfältigen Aktivitäten der Mitgliedsunternehmen des vtw. hat sich die Wohnungssituation der Thüringer Bevölkerung in den vergangenen 20 Jahren deutlich verbessert. Fast jeder 2. Mieter wohnt bei einem Mitgliedsunternehmen des vtw. Die Ausstattung der Wohnung mit Bad/Dusche, Innentoilette, Sammelheizung und auch zentraler Warmwasserversorgung ist heute Standard, ein gepflegtes Wohnumfeld ebenso. Anders sah es noch im Jahr 1991 aus.

Damals verfügten lediglich 88 % der Wohnungen über eine Innentoilette. In 84 % der Wohnungen gab es Bad oder Dusche, d.h. 16 % aller Wohnungen verfügten über keine derartigen Sanitäreinrichtungen – heute unvorstellbar. Noch gravierender fällt der Unterschied in Bezug auf die Beheizung aus. Nur jede 2. Wohnung verfügte über eine Sammelheizung. Mehrheitlich handelte es sich dabei um die Wohnungen in Plattenbauweise, die sich auf Grund ihrer Ausstattung sehr großer Nachfrage erfreuten.

Seit dem wurden von den Mitgliedsunternehmen des vtw. annähernd 10 Mrd. Euro - überwiegend in den Wohnungsbestand – investiert. Allein im Jahr 2009 beliefen sich die Gesamtinvestitionen auf nahezu 300 Mio. Euro. Für das Jahr 2010 planen die Mitgliedsunternehmen Investitionen von rund 320 Mio. Euro.



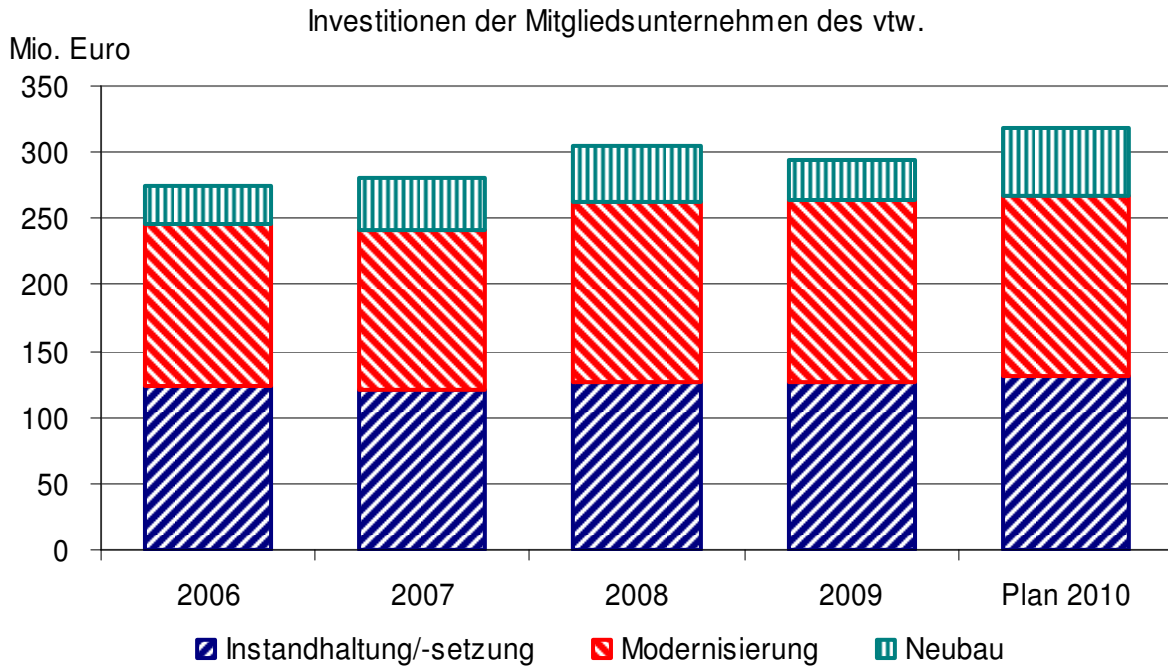
Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1991 bis 2009

Bis Mitte der 90er Jahre war ein stetiges Anwachsen der Investitionstätigkeit zu verzeichnen. Ein gewaltiger Instandsetzungs- und Modernisierungstau musste abgearbeitet werden. Die Erwartungshaltung der Mieter war hoch. Ab Mitte der 90er Jahre verschlechterten sich allerdings die Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen. Zum einen stiegen die Leerstände infolge des Strukturwandels in den neuen Ländern an, zum anderen wurden die Fördermodalitäten den angespannten Haushaltslagen von Bund und Ländern zunehmend angepasst. Die Wohnungsunternehmen sahen sich mit großen Herausforderungen konfrontiert.

Mit Augenmaß ging es darum, das betriebswirtschaftlich Sinnvolle mit den Wünschen, nicht nur der Mieter, in Einklang zu bringen. Im Rahmen der verbliebenen Beleihungs- und Mieterhöhungsspielräume wurde investiert. Trotzdem ließ es sich nicht verhindern, dass die Investitionen bis zum Jahr 2005 langsam, aber stetig zurückgingen. Seit 2005 ist eine stabile, langsam ansteigende Investitionstätigkeit festzustellen.

Neubauinvestitionen nehmen in den Mitgliedsunternehmen des vtw. einen wichtigen Platz ein. Dies schmälert nicht die Bedeutung der Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung/Instandsetzung, die sowohl vom Volumen als auch von der Anzahl der einbezogenen Wohnungen noch deutlich überwiegen, sondern zeugt davon, dass die vielfältigen neuen Herausforderungen – sei es in Bezug auf die Veränderung der Struktur der Gesellschaft hin zu einem höherem Anteil älterer Mitbürger, sei es, dass die Ziele des Klimaschutzes berücksichtigt werden sollen – Eingang finden.

Der Einsatz erneuerbarer Energien kann vielfach erst im Neubau wirtschaftlich sinnvoll erfolgen. So stellen Erdwärmeheizungen oder auch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung erhebliche Anforderungen an die Bausubstanz, die sich vielfach von vornherein im Bestand nicht oder nur mit einem nicht vertretbaren Aufwand realisieren lassen würden.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2006 bis 2009

Weitere Felder, die durch Neubauten abgedeckt werden, sind das generationenübergreifende Wohnen sowie das Wohnen für ältere Mitbürger. Hier wurde, insbesondere auch durch Lückenschließungen in Innenstadtbereichen, bereits eine Vielzahl beispielgebender Projekte geschaffen. Im Jahr 2009 wurden von den Mitgliedsunternehmen des vtw. mehr als 30 Mio. Euro in den Neubau investiert. Für das Jahr 2010 sieht die Planung 52 Mio. Euro vor.

Die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung haben sich in den vergangenen Jahren nur wenig verändert. Sie beliefen sich im Jahr 2008 auf 127 Mio. Euro, im Jahr 2009 auf 126 Mio. Euro. In dieser Größenordnung bewegt sich auch die Planung für das Jahr 2010. Überwiegend sind in dieser Position laufende Aufwendungen für die Instandhaltung/Instandsetzung des Wohnungsbestandes enthalten.

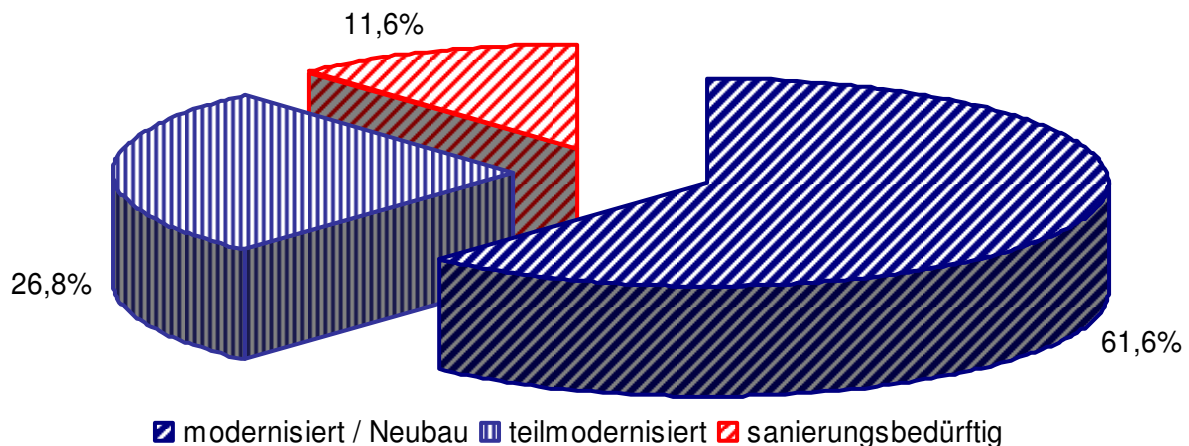
Die Höhe der Instandhaltungskosten spielt auch in der Bewertung der Banken eine wichtige Rolle. Eine ganze Reihe von Banken geht davon aus, dass Instandhaltungskosten von mindestens 8,00 Euro/m² und Jahr angemessen sind und nicht unterschritten werden sollten. Im Jahr 2008 beliefen sich die durchschnittlichen Instandhaltungskosten in den Mitgliedsunternehmen des vtw. auf 10,33 Euro/m² im Jahr.

Die im Jahr 2009 aufgewendeten Mittel für Instandhaltung/Instandsetzung in Höhe von 126 Mio. Euro enthalten allerdings auch einen Anteil von Instandsetzungsmitteln, die im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen angefallen sind. Die Höhe der Aufwendungen für Modernisierung belief sich im Jahr 2009 auf 138 Mio. Euro. Im Jahr 2008 wendeten die Mitgliedsunternehmen des vtw. dafür 136 Mio. Euro auf. Die Planung für das Jahr 2010 beinhaltet einen Umfang von 135 Mio. Euro.

Diese relative Konstanz der aufgewendeten Mittel zeugt davon, dass auch weiterhin in den Bestand auf hohem Niveau investiert wird, auf der anderen Seite aber nicht mehr von einem Sanierungsstau gesprochen werden kann. Mitte der 90er Jahre beliefen sich die Modernisierungskosten noch auf das Drei- bis Dreieinhalbfache der derzeitigen Summen, die Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung waren ungefähr doppelt so hoch.

Zur damaligen Zeit waren die Unternehmen aber noch mit einem großen Sanierungsstau konfrontiert, der möglichst zügig abgebaut werden sollte. Dies ist auch erfolgt. Rund 88 % des bewirtschafteten Wohnungsbestandes der Mitgliedsunternehmen des vtw. wurde zwischenzeitlich teil- bzw. voll modernisiert oder neu gebaut. Dies bedeutet aber auch, dass annähernd 12 % des Bestandes, d.h. rund 33.500 Wohnungen, derzeit noch sanierungsbedürftig sind. Hierbei handelt es sich zum einen um noch nicht sanierte Plattenbauten, die durchaus einen gewissen Wohnkomfort durch die Ausstattung mit Fernwärmeversorgung und Bad/Dusche haben, zum anderen aber auch um Altbauten in der Innenstadt, teilweise aus negativer Restitution, die erhebliche Sanierungsaufwendungen erfordern, deren Finanzierung sich aber vor dem Hintergrund des relativ niedrigen Mietniveaus in Thüringen nicht darstellen lässt.

Stand der Modernisierung in den Mitgliedsunternehmen des vtw.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2009

Langfristig gesehen werden nicht alle sanierungsbedürftigen Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen modernisiert werden können. In Abhängigkeit von den konkreten Umständen in der Region, von der Nachfrage nach Wohnraum, von der Lage der Gebäude wird die Entscheidung zur Entwicklung dieser Gebäude fallen. Dort, wo schon heute die Nachfrage deutlich niedriger ist als das Angebot und mit Rückbauten im Rahmen des Stadtumbaus der Strukturwandel in der Kommune begleitet wird und somit kein Erfordernis einer Sanierung dieser Gebäude besteht, werden diese über kurz oder lang ebenfalls rückgebaut werden müssen.

Anders verhält es sich mit Stadtbild prägenden oder auch mit nachgefragten Gebäuden. Hier werden Lösungswege gesucht und vielfach gefunden. Eine wichtige Rolle spielen dabei die Fördermittel von Bund und Land – zum einen aus der Städtebauförderung und zum anderen aus der Wohnraumförderung des Freistaates Thüringen. Hier sind dringend eine Verstärkung und die Schaffung von Planungssicherheit erforderlich. In diesem Zusammenhang kommt der Bildung eines Thüringer Wohnungsbauvermögens im Zuge des Übergangs der Verantwortlichkeit für die Wohnraumförderung im Rahmen der Föderalismusreform vom Bund auf die Länder besondere Bedeutung zu.

Die auf dem Gebiet der Modernisierung und Instandhaltung/Instandsetzung sowie beim Neubau erreichten positiven Ergebnisse der Wohnungsunternehmen dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch Wohnraum dem Verschleiß unterliegt, dem zwar durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen entgegengewirkt werden kann, langfristig gesehen hat jede Modernisierungsmaßnahmen aber einen begrenzten Lebenszyklus. Dieser kann durchaus 20 bis 30 Jahre umfassen, aber auch diese Zeit ist einmal abgelaufen.

So macht es sich in absehbarer Zeit erforderlich, in Gebäude, die zu Beginn oder Mitte der 90er Jahre modernisiert wurden, erneut erhebliche Mittel zu investieren, um abgenutzte Bauteile – seien es Fenster oder Sanitäreinrichtungen – auszutauschen. Auch Dächer haben im Allgemeinen nur ein Lebensalter von 30 Jahren, sodass in absehbarer Zeit erneut Dächer saniert werden müssen.

Bis zum Jahr 2003 nahm die Anzahl der Wohnungen im Freistaat Thüringen, insbesondere auch durch den Bau von Einfamilienhäusern, kontinuierlich zu. Kamen im Jahr 1981 lediglich 379 Wohnungen auf 1.000 Einwohner, so waren es im Jahr 1990 bereits 421. 1995 wurden 436 Wohnungen je 1.000 Einwohner erreicht. Vom Wohnungsmangel in den 80er und zu Beginn der 90er Jahre führte der Weg über einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt Mitte der 90er Jahre zu einem deutlichen Überangebot in vielen Regionen Thüringens.

Der Strukturwandel in den neuen Ländern und die Abwanderung Vieler, insbesondere in die alten Länder, führte zu steigenden Leerständen. Bereits für den Doppelhaushalt 2001/2002 legte die Thüringer Landesregierung ein Programm zur Wohnungsmarktstabilisierung auf. Gefördert wurde der Rückbau von Wohnraum, der langfristig nicht mehr nachgefragt wurde, um damit die Quartiere zu stabilisieren und Erosionserscheinungen in den Kommunen entgegen zu wirken, die Wohnungsmärkte und auch die Wohnungsunternehmen zu stabilisieren. Im Jahr 2002 folgte – befristet bis zum Jahr 2009 - das Stadtumbauprogramm Ost von Bund und Ländern, in dessen Rahmen sowohl der Rückbau von Wohnungen als auch die Aufwertung von Wohngebieten gefördert wurde.

Seit dem Jahr 2003 überwiegt im Freistaat Thüringen zahlenmäßig der Rückbau von Wohnraum, der nicht mehr nachgefragt wird, deutlich den Neubau, den es nach wie vor zur Lückenschließung in Innenstädten, aber auch im Eigenheimbereich gibt. Der Neubau ist allerdings von rund 11.000 Wohneinheiten im Jahr 2000 auf nur noch 3.000 Wohneinheiten im Jahr 2008 zurückgegangen.

Obwohl die absolute Anzahl von Wohnungen im Freistaat Thüringen seit dem Jahr 2003 von 1.176.861 Wohnungen auf 1.166.522 im Jahr 2008 zurückgegangen ist, nahm die Zahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner von 496 im Jahr 2003 auf 514 im Jahr 2008 zu. Nur zu offensichtlich schlägt sich hier der weitere Rückgang der Bevölkerung des Freistaates Thüringen nieder.

III. Demografische Entwicklung

Im November 2009 legte das Statistische Bundesamt die Ergebnisse der 12. mit den Statistischen Landesämtern koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung vor. Diese zeigt im Vergleich zu den vorangegangenen Berechnungen kein völlig neues Bild der demografischen Entwicklung. Die Bevölkerung in Deutschland nimmt seit 2003 ab. Dieser Rückgang wird anhalten und sich sogar verstärken. Ende 2008 lebten rund 82 Mio. Menschen in Deutschland. 2060 werden es zwischen 65 und 70 Mio. sein. Durch die niedrige Geburtenhäufigkeit von 1,4 Kindern je Frau, die bereits seit über 30 Jahren besteht und auch in Zukunft wahrscheinlich ist, fällt jede neue Generation kleiner aus als die ihrer Eltern. Eine etwas höhere Geburtenhäufigkeit würde diesen Trend nur mildern. Die Differenz zwischen der Zahl der Geborenen und der Gestorbenen, das Geburtendefizit, wird deutlich von 162.000 im Jahr 2008 auf 550.000 bis 580.000 im Jahr 2050 steigen.

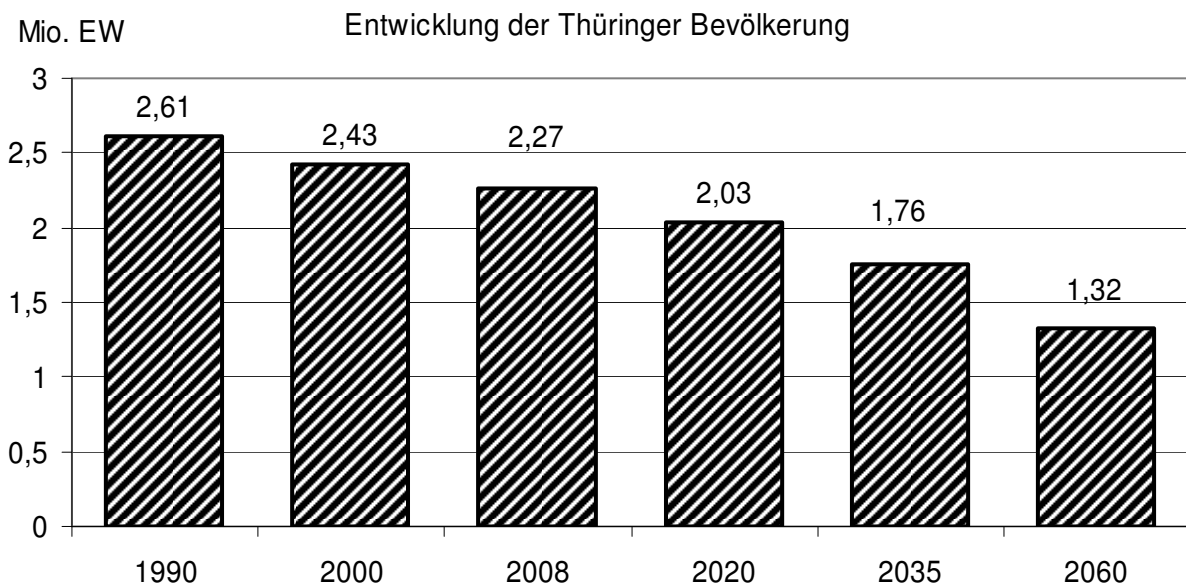
Die abnehmende Zahl der Geburten und das Altern der bevölkerungsstarken mittleren Jahrgänge führen zu gravierenden Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung. Im Jahr 2008 waren 19 % der Bevölkerung jünger als 20 Jahre, 61 % waren 20- bis unter 65-jährig und 20 % waren älter als 65. Der Anteil der 65-jährigen und Älteren wird sich bis zum Jahr 2030 auf 29 % erhöhen. Im Jahr 2060 wird jeder Dritte 65 und älter sein (34 %).

Ähnlich wie die Bevölkerung insgesamt zeichnet sich auch für die Bevölkerung im Erwerbsalter, d.h. dem Alter zwischen 20 und 65 Jahren, eine deutliche Schrumpfung und Alterung ab. Im Jahr 2008 gehörten knapp 50 Millionen dieser Altersgruppe an. Ab dem Jahr 2020 wird mit einem deutlichen Rückgang auf 39 – 41 Millionen im Jahr 2035 gerechnet. Der Bevölkerung im Erwerbsalter werden künftig immer mehr Seniorinnen und Senioren gegenüberstehen.

Die Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zeigen, dass man sich auf die Konsequenzen aus dem Rückgang und der Alterung der Gesamtbevölkerung und insbesondere der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter einstellen muss. Weder Zuwanderung noch eine leicht erhöhte Geburtenrate können diesen Prozess aufhalten. Sie können ihn lediglich abmildern.

Auch der Freistaat Thüringen ist von einem weiteren Bevölkerungsrückgang betroffen. Laut Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik hatte der Freistaat am 30.06.2009 2.257.063 Einwohner. Im Vergleich zum 30.06.2008 nahm Thüringens Einwohnerzahl um 21.100 Personen bzw. um 0,9 % ab. Der Einwohnerrückgang im 1. Halbjahr 2009 resultierte aus einem Wanderungsverlust von rund 4.600 Personen sowie einem Sterbefallüberschuss von 6.100 Personen. Täglich „verlor“ Thüringen im 1. Halbjahr 2009 durchschnittlich 59 Einwohner – 27 Männer und 32 Frauen, davon 13 Männer bzw. 12 Frauen durch Wanderungsverlust.

Im Frühjahr 2010 legte das Thüringer Landesamt für Statistik, basierend auf den Ergebnissen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, einen statistischen Bericht zur Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2009 bis 2060 vor. Betrachtet werden in Abhängigkeit von den Annahmen zur Außenwanderung zwei Varianten. Variante 1 geht von einem ansteigenden, ab dem Jahr 2014 konstanten jährlichen Wanderungsgewinn von 100.000 Personen für Deutschland aus. Variante 2 nimmt einen ansteigenden, ab 2020 konstanten jährlichen Wanderungsgewinn von 200.000 Personen an. Ab dem Jahr 2031 tragen die Ergebnisse Modellcharakter, da die maßgeblichen Komponenten, wie Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung, Zu- und Fortzüge über die Grenzen Thüringens immer schwerer abschätzbar sind.



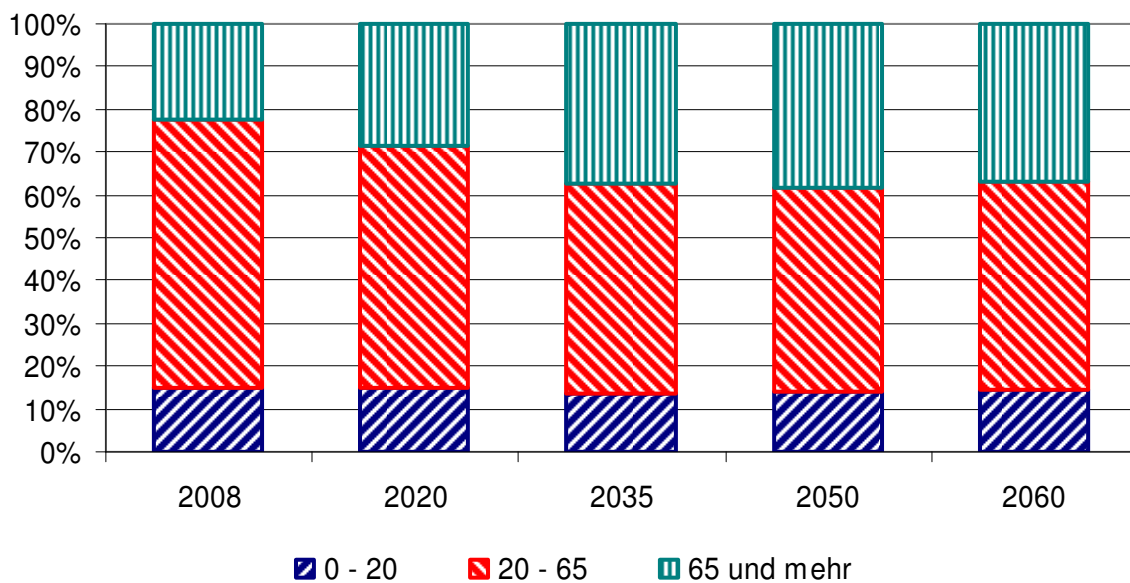
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Jahrbuch 2009; 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung

Vergleicht man die Angaben in den bisherigen koordinierten Bevölkerungsvorausrechnungen mit der tatsächlichen Entwicklung – und dies ist zwischenzeitlich auch in den neuen Bundesländern im Verlauf von 20 Jahren möglich – wird deutlich, dass nicht die Berechnungsvarianten mit den positivsten Annahmen zutrafen, sondern eher die mit vorsichtigen bis hin zu pessimistischen Annahmen.

Sind die Ergebnisse der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung für Deutschland insgesamt bereits alarmierend, so stellen sie sich für den Freistaat Thüringen noch kritischer dar. Dies betrifft nicht nur den voraussichtlichen Rückgang der Bevölkerung um nahezu 42 % im Vergleich des Jahres 2060 mit dem Basisjahr 2008, sondern den Anstieg des Anteiles der älteren Bevölkerung von 22,6 % im Jahr 2008 auf 38,4 % im Jahr 2050. 2060 ist dann ein leichter Rückgang dieses Anteils zu verzeichnen.

Ab dem Jahr 2020 kommen die geburtenstarken Jahrgänge, geboren zu Beginn der 60er Jahre, langsam in das Rentenalter. Dies führt zusammen mit der steigenden Lebenserwartung zu einem deutlichen Anstieg der nicht erwerbstätigen Bevölkerung im älteren Alter. Mit dem Eintritt der geburtenschwachen Jahrgänge, geboren ab Beginn der 90er Jahre, reduziert sich ab dem Jahr 2050 der Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung langsam.

Entwicklung ausgewählter Altersgruppen von 2008 bis 2060



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung

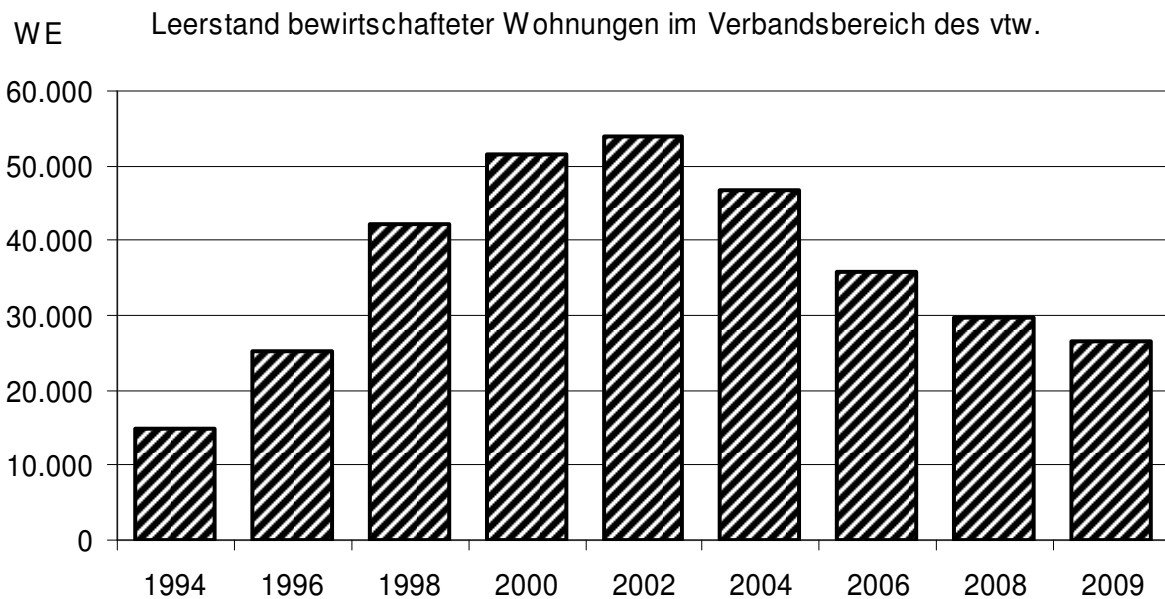
Der sich vollziehende demografische Wandel in Thüringen hat sich bereits auf viele gesellschaftliche und wirtschaftliche Bereiche, wie das Gesundheitswesen und den Pflegebereich, ausgewirkt. Künftig werden diese Auswirkungen noch stärker auch im Bereich der Kinderbetreuung, der Bildung und dem Arbeitsmarkt wirksam werden. Die Berechnungen des Thüringer Landesamtes für Statistik sind von großer Bedeutung für die Bedarfsplanung von Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, aber auch Kindertageseinrichtungen und Schulen. Dies gilt in gleichem Maße für Wohnraum und Infrastruktur.

IV. Stadtbau – gestern, heute, morgen

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl des Freistaates Thüringen, insbesondere aber auch die der Haushaltszahlen, hatte und hat maßgeblichen Einfluss darauf, wie viele Wohnungen in welcher Qualität nachgefragt werden. Im Zusammenhang mit dem gravierenden Strukturwandel in den neuen Bundesländern und auch in Thüringen in den 90er Jahren wanderten überproportional viele junge Menschen aus den neuen in die alten Bundesländer, da sie dort die Arbeitsplätze fanden, die es in den neuen Ländern nicht mehr gab.

Herrschte zu Beginn der 90er Jahre noch Wohnungsmangel, so standen ab Mitte der 90er Jahre zunehmend Wohnungen leer. Bis zum Jahr 2002 war ein Anstieg auf nahezu 54.000 leer stehende Wohnungen bei den Mitgliedsunternehmen des vtw. zu verzeichnen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von annähernd 16 %.

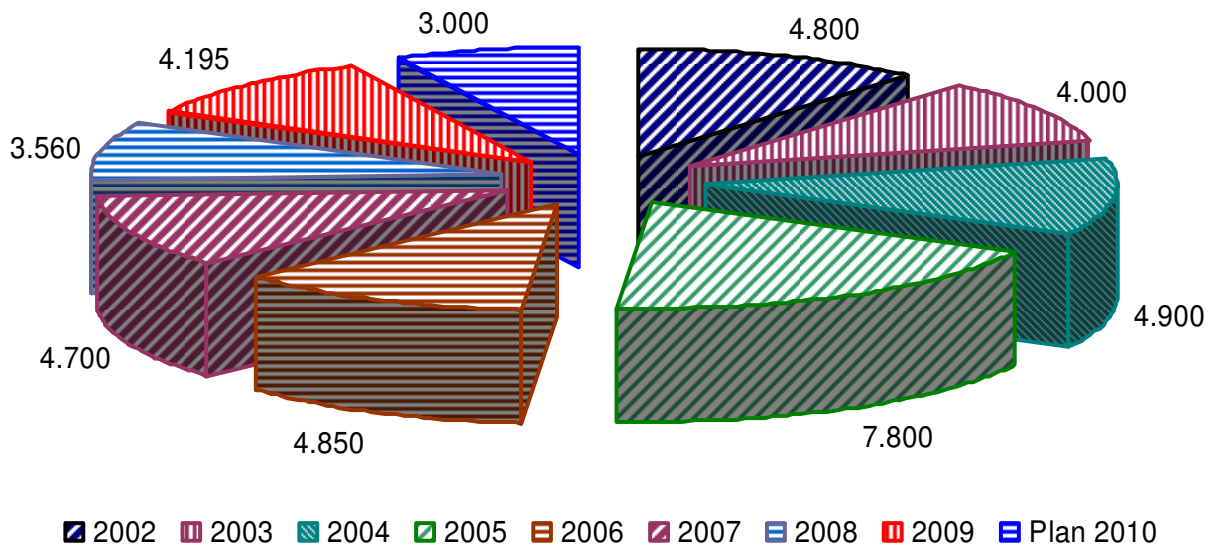
Mit dem Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm des Freistaates Thüringen begann man bereits im Jahr 2001, dieser Entwicklung entgegenzusteuern. Dank dieses Programms konnte ein weiterer Anstieg des Leerstandes verhindert werden. Mit der Aufnahme des Stadtbauprogramms im Jahr 2002 wurde für die neuen Bundesländer eine verlässliche Basis für den Stadtbau bis zum Jahr 2009 geschaffen. Mit Unterstützung dieses Programms, das sowohl den Rückbau von Wohnraum als auch die Aufwertung fördert, ist es den Wohnungsunternehmen im vtw. gelungen, den Leerstand im Jahr 2009 auf rund 26.300 Wohnungen, dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,1 %, zu reduzieren.



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 1994 bis 2009

Trotz weiter rückläufiger Einwohnerzahlen wurde durch den gezielten Rückbau verhindert, dass die Zahl leer stehender Wohnungen weiter steigt, vielmehr wurde sie deutlich verringert. Maßgeblichen Anteil daran hatten die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften. Allein im Jahr 2009 wurden rund 4.200 Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des vtw. vom Markt genommen.

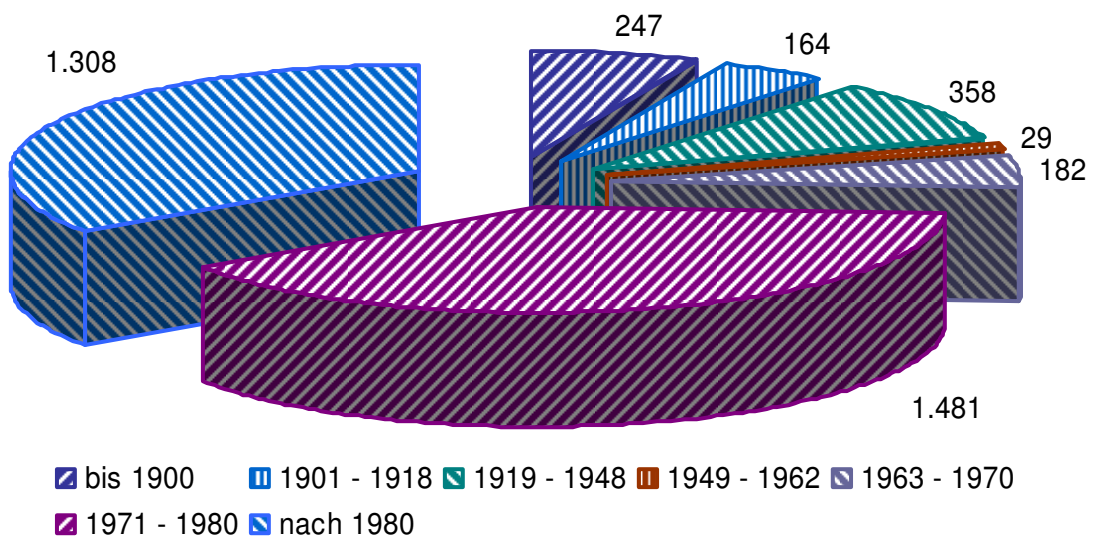
Durch Mitgliedsunternehmen des vtw. realisierte und geplante Rückbauten



Quelle: Ergebnisse der Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände von 2002 bis 2009

Stellt man die Zahlen des vtw. den entsprechenden Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik über gemeldete Abgänge von Gebäuden, insbesondere von Gebäuden mit Wohnraum, gegenüber, wird deutlich, dass im Jahr 2008 nahezu 90 % der gemeldeten Abgänge auf Unternehmen, darunter Wohnungsunternehmen, entfielen. 8 % der Abgänge wurden von privaten Haushalten, 2,6 % von öffentlichen Eigentümern gemeldet. Auf Wohnungsunternehmen entfielen demnach Abgänge in Höhe von 3.024 Wohnungen. Die weit überwiegende Anzahl von Abgängen im Jahr 2008 hatten mit 74 % der Wohnungen, die ab dem Jahr 1971 gebauten, d.h. in der Regel die Plattenbauten, zu verzeichnen.

Abgang von Wohnungen in Thüringen 2008 nach Baualter



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Jahrbuch 2009

5,6 % der Abgänge entfielen auf die Baujahre 1949 bis 1970, 20,4 % auf die Baujahre bis 1948. Dies ist ein deutlicher Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren. Vielfach ist eine Sanierung derart alter Gebäude unter den heutigen Bedingungen nicht mehr darstellbar. Teils ist aber auch die Bausubstanz so marode, dass als Alternative nur der Abriss bleibt. Da sich diese älteren Gebäude meist in den Innenstädten befinden, wird versucht, die Grundstücke nachzunutzen. Dies gilt in zunehmendem Maße auch für die Wohnungsunternehmen, die anstelle von Ruinen neue Wohnprojekte entwickeln.

Im Sommer 2008 kam das Gutachten zur Evaluierung zum Stadtumbauprogramm Ost zu dem Ergebnis, dass das Stadtumbauprogramm zu einer Stabilisierung der Wohnungsmärkte in den neuen Ländern und zur Stärkung der Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte beigetragen hat. Eine zentrale Empfehlung ist die Fortsetzung dieses Programms zunächst bis zum Jahr 2016. Nach intensiven Diskussionen zur konkreten Ausgestaltung der Fortsetzung des Stadtumbauprogramms Ost wurden in der Verwaltungsvereinbarung für die Städtebauförderung 2010 entsprechende Regelungen getroffen.

Künftig wird es keine pauschale Rückbauförderung mehr geben. Gefördert werden die realen Rückbaukosten, so wie dies im Freistaat Thüringen auch bisher der Fall war. Die maximale Förderhöhe von Seiten des Bundes wurde auf 35,00 Euro/m² angepasst. Eine entsprechende Kofinanzierung durch das Land ist weiterhin erforderlich. Insgesamt stehen für den Stadtumbau Ost im Jahr 2010 rund 94,7 Mio. Euro zur Verfügung. Davon entfallen rund 14,9 Mio. Euro auf den Freistaat Thüringen. Die Stadtbaumittel sollen jeweils hälftig für den Rückbau und die Aufwertung eingesetzt werden.

Einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Stadtumbaus hat auch die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden bei Rückbau von Wohnungen geleistet. Ursprünglich wurde im Altschuldenhilfegesetz davon ausgegangen, dass die Wohnungsunternehmen aus den Mieteinnahmen den Kapitaldienst für die verbliebenen Altschulden leisten können. Wohnraum, der dauerhaft nicht vermietbar ist, erzielt aber keine Einnahmen, sodass Altschulden aus den anderen Beständen bedient werden müssen. Wird dieser Wohnraum nunmehr abgerissen, verbleiben die Schulden beim Unternehmen und verringern zusätzlich den Spielraum für neue Investitionen, da die Beleihungsmöglichkeiten der Unternehmen durch die bereits erfolgten Modernisierungen sowie durch die verbliebenen Altschulden bereits weitestgehend ausgelastet sind.

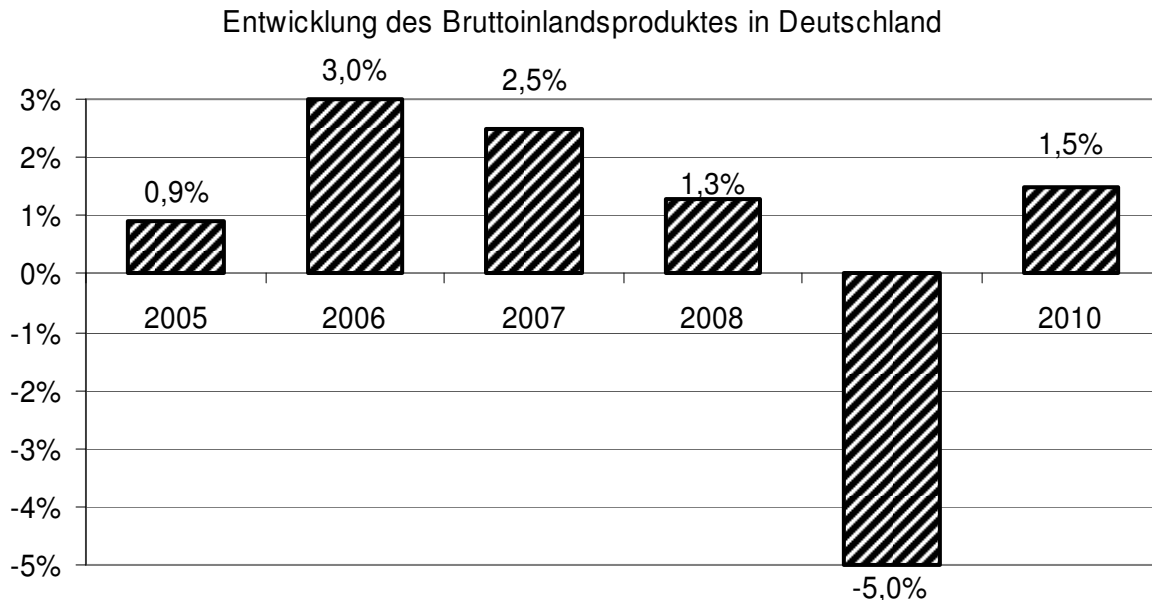
Zwar wurde die Abruffrist für die zusätzliche Teilentlastung von Altschulden bei Abriss auf das Jahr 2013 verlängert, es wurde aber noch keine neue Regelung geschaffen. Eine ganze Reihe von Unternehmen hat ihr Kontingent bei der KfW, die diese Mittel verwaltet, bereits ausgeschöpft. Weitere Rückbauten sind aber erforderlich. Ohne Altschuldenentlastung ist es für Wohnungsunternehmen aber schwierig, abzureißen. Es drohen bilanzielle Überschuldung, Verteuerung der Kreditversorgung und steigende Mieten.

Eine Neuauflage der Altschuldenhilferegelung und die Bereitstellung der entsprechenden Mittel bis 2020 werden zur entscheidenden Frage für einen künftigen Erfolg des Stadtumbaus in den neuen Ländern. Ohne die bisherige Förderung des Stadtumbaus und die Altschuldenhilferegelung wäre der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des vtw. zwischenzeitlich auf deutlich über 20 % gestiegen. Diese Gefahr droht langfristig gesehen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung erneut, wenn nicht rechtzeitig mit den entsprechenden Instrumenten, wie der Stadtumbauförderung und einer erneuten Altschuldenhilfentlastung, dem entgegengewirkt wird.

V. Wirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 zum ersten Mal seit 6 Jahren geschrumpft. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war der Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 5,0 % so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Der wirtschaftliche Einbruch erfolgte hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009. Im Jahresverlauf zeichnete sich eine leichte Stabilisierung der Wirtschaftsentwicklung auf neuem, niedrigerem Niveau ab. Im Jahr 2008 war das BIP noch leicht um 1,3 %, in 2007 um 2,5 % und 2006 um 3,0 % gestiegen.

Im Jahr 2009 brachen sowohl die Exporte als auch die Ausrüstungsinvestitionen stark ein. Während die Exporte preisbereinigt um 14,7 % sanken, betrug der Rückgang bei den Importen nur 8,9 %. In Ausrüstungen wurde rund ein Fünftel weniger investiert als noch 2008. Die einzigen positiven Impulse kamen 2009 von den Konsumausgaben. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 0,4 %, die staatlichen sogar um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die privaten Konsumausgaben wurden maßgeblich durch private Autokäufe, die durch die Abwrackprämie stimuliert wurden, gesteigert.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Das Bruttoinlandsprodukt Thüringens, der Wert der in Thüringen produzierten Güter und der in Thüringen erbrachten Dienstleistungen, erreichte im Jahr 2009 einen Wert von 48,9 Mrd. Euro. Damit lag es nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik nominal um 3,0 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Preisbereinigt verzeichnete Thüringen im Jahr 2009 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts gegenüber 2008 um 4,3 %. Der Anteil Thüringens an der gesamtwirtschaftlichen Leistung in Deutschland lag im Jahr 2009 unverändert bei 2,0 %.

Der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2009 in den einzelnen Bundesländern belief sich preisbereinigt zwischen - 0,7 % in Berlin und - 7,9 % im Saarland. Die relativ breite Streuung der Wirtschaftsentwicklung in den einzelnen Bundesländern hing wesentlich von der unterschiedlichen Wirtschaftsstruktur ab. So waren Bundesländer mit einem hohen Wertschöpfungsanteil im Dienstleistungssektor von den Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftskrise weniger stark betroffen.

Die Verbraucherpreise für Deutschland sind laut Statistischem Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 % gestiegen. Dies ist die niedrigste Jahresteuersatzrate im wiedervereinigten Deutschland. Eine ähnlich niedrige Teuerungsrate wurde mit 0,6 % im Jahr 1999 ermittelt. In den Jahren 2007 und 2008 hatte die Jahresteuersatzrate mit 2,3 % bzw. 2,6 % noch oberhalb des für die Geldpolitik wichtigen Schwellenwertes von 2,0 % gelegen.

Die niedrige Jahresteuersatzrate in 2009 ist wesentlich auf die Preisrückgänge bei Mineralölprodukten und bei Nahrungsmitteln zurückzuführen. Mineralölprodukte verbilligten sich 2009 gegenüber dem Vorjahr um 15,8 %. Am stärksten gingen die Preise für leichtes Heizöl zurück (- 30,7 %). Im Jahr 2008 waren teils noch erhebliche Preissteigerungen gerade auch bei Mineralölprodukten, bei Heizöl und Elektroenergie zu verzeichnen. Insgesamt gesehen waren 2009 gegenüber 2008 aber auch Preisanstiege zu beobachten. Eine leichte Preissteigerung gab es u.a. im Bereich rund um das Wohnen mit 0,4 % Anstieg. So erhöhten sich die Nettokaltmieten im Jahresvergleich um 1,1 %, die Strompreise stiegen um 6,2 %.

Nach dem gravierenden Konjunkturinbruch im Winter 2008/2009 im Zuge der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise konnte im Verlauf des Jahres 2009 eine leichte wirtschaftliche Erholung verzeichnet werden. Diese wird sich nach Ansicht der führenden Wirtschaftsinstitute und auch nach Einschätzung der Bundesregierung im Jahr 2010 fortsetzen. Hierbei reichen die Schätzungen für das Wirtschaftswachstum von 1,2 bis 2,5 %. Das Wachstum des Bruttosozialproduktes wird wesentlich durch die gestiegenen öffentlichen Investitionen und die Ausweitung des Staatsverbrauchs getragen. Die deutsche Wirtschaft wird allerdings einige Jahre benötigen, um das Niveau vor der Krise zu erreichen. Eine ähnliche Entwicklung zeichnet sich nach Ansicht der IHK Erfurt auch für Thüringen ab. In der 2. Hälfte des Jahres 2009 gab es wieder positive Signale aus der Thüringer Industrie. Die IHK Erfurt rechnet für 2010 mit einem Wachstum von 1,5 – 2,0 %.

In den letzten Tagen, d.h. nach der Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen, mehren sich allerdings die Hinweise darauf, dass von Seiten der Bundesregierung ein strikter Sparkurs angestrebt werden muss. Die noch im Koalitionsvertrag zwischen CDU und FDP vereinbarten Steuersenkungen werden vor dem Jahr 2013 nicht erfolgen können. Die Bundesregierung sieht sich gezwungen, gemeinsam mit den anderen Ländern der Europäischen Union eine drohende Staatspleite in Griechenland zu verhindern. Erforderlich sind Bürgschaften für Kredite an Griechenland in dreistelliger Milliardenhöhe. Noch belasten diese den Haushalt nicht direkt, werden die Kredite doch über die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau ausgereicht. Inwieweit die Bestrebungen der Europäischen Union, den Euro zu stützen und drohende Staatsbankrotte wie jetzt in Griechenland und möglicherweise in anderen Staaten der Europäischen Union zu verhindern, Erfolg haben werden, wird die Zukunft zeigen.

In den vergangenen zwei Jahren ist die Verschuldung des Bundes – zum einen durch den Bankenrettungsfonds, zum anderen aber auch durch die Konjunkturpakete – rasant gestiegen. Nachvollziehbar ist deshalb, dass das Haushaltsgesetz 2010 eine pauschale Haushaltssperre für alle Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 10 % enthält. Da es sich bei den Mitteln der Städtebauförderung überwiegend um Verpflichtungsermächtigungen handelt, ist auch diese davon betroffen.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise und jetzt die Krise des Euro haben und werden sich auch in nächster Zeit massiv auf die öffentlichen Haushalte auswirken. Die Kommunen schlagen bereits Alarm, da sie durch die wegbrechende Gewerbesteuer mit immer größeren Problemen konfrontiert werden. Die Ausgabenpositionen wachsen, insbesondere die Ausgaben für soziale Zwecke, gleichzeitig verringern sich die Einnahmen.

Die Wohnungsunternehmen sind nicht in dem Maß wie Wirtschaftsunternehmen von der Finanz- und Wirtschaftskrise, von den aktuellen Verwerfungen am Finanzmarkt betroffen. Derzeit schätzen 70 % der Unternehmen im GdW ein, dass sich ihre Finanzierungsmöglichkeiten noch nicht verschlechtert haben. Langfristig gesehen geht die Mehrheit der Unternehmen allerdings davon aus, dass sich diese Bedingungen verschlechtern werden.

In Zeiten der Krise ist der Aspekt der Nachhaltigkeit, der seit Jahren von den Wohnungsunternehmen verfolgt wird, ein wichtiger Bestandteil des Geschäftsmodells, der das Überleben der Unternehmen sichert. Eine langfristige Finanzierungsstrategie ist dabei ein unverzichtbarer Bestandteil. Großer Wert wurde und wird von den Unternehmen auf eine solide Finanzierung der Maßnahmen im Bestand und auch der Neubaumaßnahmen gelegt. Mögliche Mieterhöhungsspielräume werden unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten ausgeschöpft.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen lag im Dezember 2009 bei 4,39 Euro/m² (Dezember 2008: 4,34 Euro/m²). Gleichzeitig wird eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um die Vermietung der Bestände zu verbessern. Hierzu zählen sowohl Aktivitäten im Bereich Marketing, wie Junges Wohnen, als auch die Schaffung der Voraussetzungen für generationenübergreifendes Wohnen und vieles mehr.

Wichtige Kennziffern für die Bewertung der Rentabilität der Unternehmen sind die Zins- sowie die Kapitaldienstquote. Diese liegen sowohl in den Genossenschaften als auch in den Gesellschaften nach wie vor auf relativ hohem Niveau, allerdings mit positiven Tendenzen. Im Durchschnitt der Genossenschaften betrug die Zinsquote im Jahr 2008 26,8 %, in den Kapitalgesellschaften 31,4 %. Unterschiede ergeben sich in Bezug auf die Kapitaldienstquote. Diese lag mit 47,4 % in den Genossenschaften unter dem Wert von 50 %, in den Gesellschaften lag sie mit 54,3 % über diesem Benchmark.

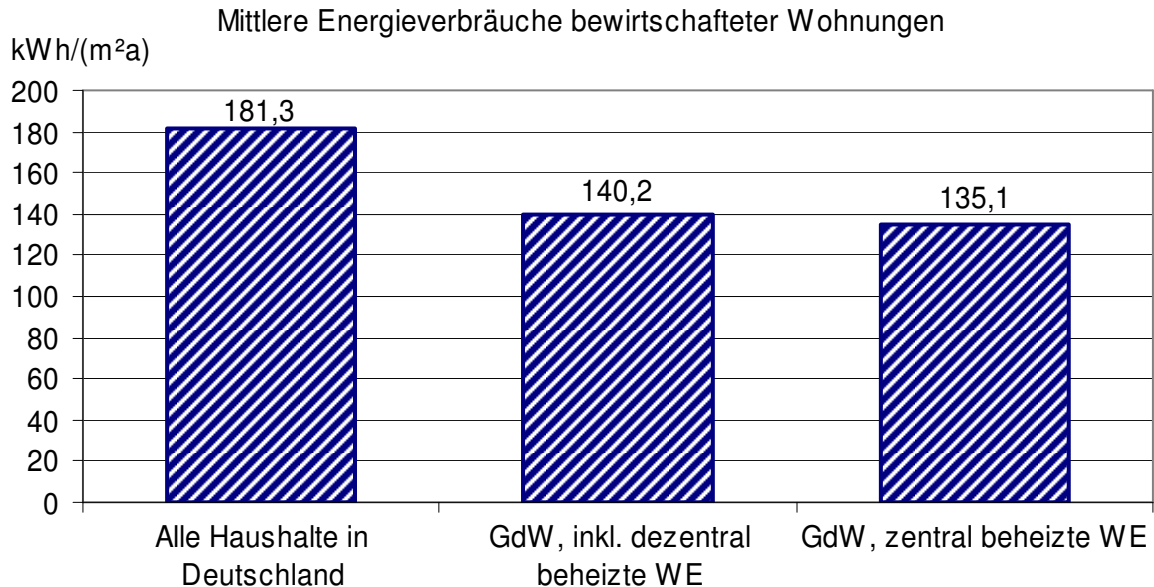
Im Vergleich der Jahre 2002 und 2008 konnte sowohl im Durchschnitt der Wohnungsgenossenschaften als auch im Durchschnitt der Wohnungsgesellschaften im vtw. ein Anstieg des EBITDA, des Ergebnisses vor Steuern, Abschreibung und Zinsen, zur Wohn-/Nutzfläche erzielt werden. Im Durchschnitt belief sich das EBITDA im Jahr 2002 auf 25,97 Euro/m². Im Jahr 2008 ergab sich ein Wert von 29,49 Euro/m². Positive Tendenzen sind auch in Bezug auf die Entwicklung der Eigenkapitalrentabilität zu verzeichnen. Im Durchschnitt der Unternehmen wurde hier im Jahr 2008 ein Wert von 1,1 % erreicht.

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.

Die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Wohnungsunternehmen belegen, dass die aktive Auseinandersetzung mit dem Stadtumbau nicht nur zu einer Trendwende bei der Entwicklung der Leerstandszahlen, sondern auch bei der Entwicklung anderer, wesentlicher betriebswirtschaftlicher Kennzahlen führte. In der Summe wurde eine wirtschaftliche Stabilisierung der Unternehmen erreicht. Die Begleitforschung zum Stadtumbau in Thüringen kam zu ähnlichen Ergebnissen wie die internen Betrachtungen im vtw. Mehrheitlich weisen die Wohnungsunternehmen in den Stadtumbaukommunen positive Entwicklungstendenzen auf.

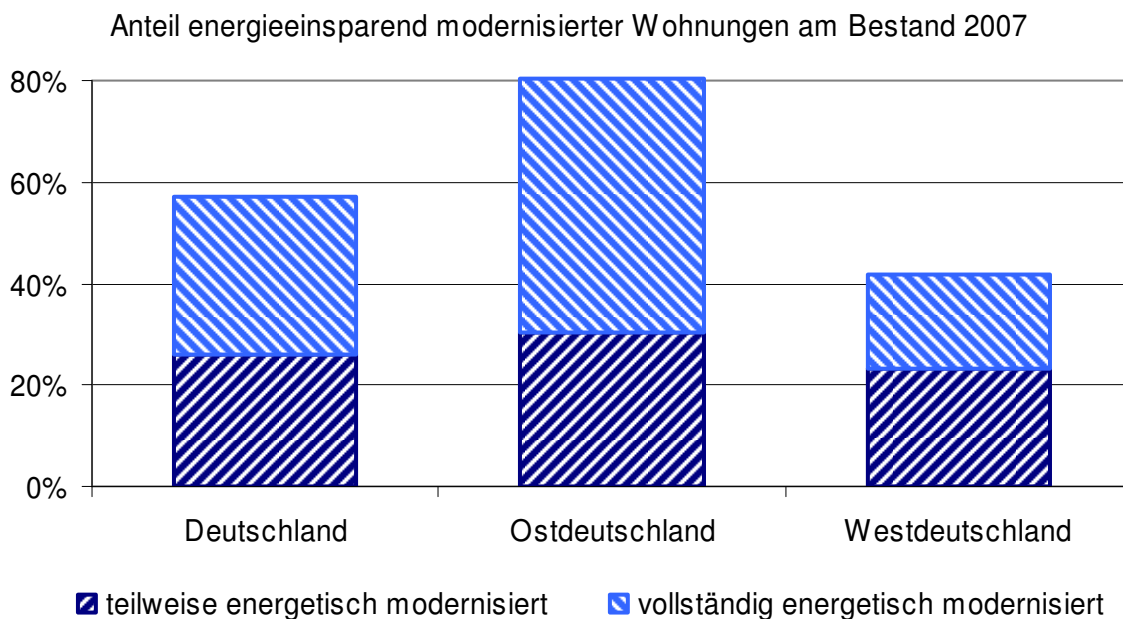
VI. Klimaschutz durch Energieeinsparung

Den Fragen rund um das Thema „Energieeinsparung“ wird von Seiten der Wohnungsunternehmen seit vielen Jahren sowohl unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes als auch des möglichst wirtschaftlichen Einsatzes von Energie größte Aufmerksamkeit zuteil.



Quelle: GdW Jahresstatistik, Energieverbrauchsstatistik des BMWi, GdW Berechnung

Die Baumaßnahmen im Bestand, Modernisierung und Instandhaltung/Instandsetzung waren und sind in der Regel mit erheblichen Energieeinsparungen verbunden. Diese Maßnahmen führten dazu, dass der mittlere Energieverbrauch der Wohnungsunternehmen im GdW deutlich unter dem mittleren Energieverbrauch aller Haushalte in Deutschland liegt. Im Zeitraum 1990 bis 2007 wurden rund 57 % der Wohnungen von GdW-Unternehmen vollständig bzw. teilweise energiesparend modernisiert. Der Anteil der energieeinsparend modernisierten Wohnungen bei den Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern liegt noch deutlich höher, galt es doch einen gewaltigen Sanierungsstau seit Beginn der 90er Jahre abzubauen.



Quelle: Jahresstatistik zum 31.12.2007

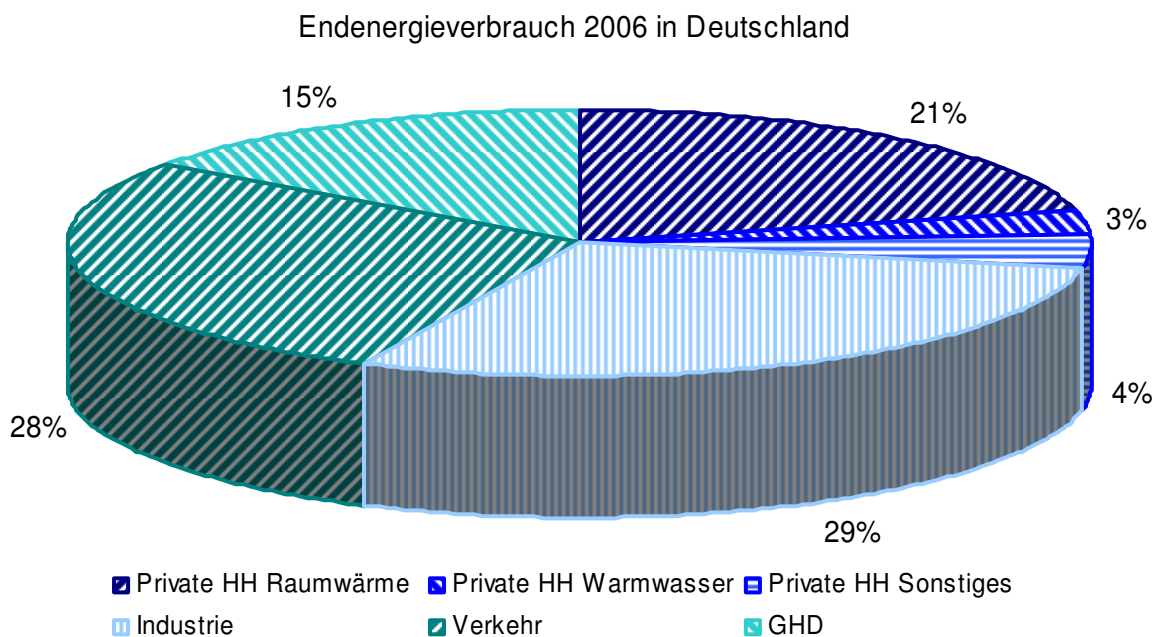
Dieser hohe Stand der energiesparenden Modernisierung kommt nicht nur der Umwelt durch einen niedrigeren Energieverbrauch und damit verbunden einen geringeren CO₂-Ausstoß zugute, auch die Mieter profitieren davon, reduzieren sich doch deren Heizkosten erheblich nach Modernisierungsmaßnahmen.

Diese Reduzierung wurde in den vergangenen Jahren durch die unverhältnismäßig steigenden Preise für Energieträger aber aufgehoben. Der Anstieg der Energiepreise war so hoch - seit dem Jahr 2000 stiegen diese um 76 % - dass es unweigerlich auch zu einem Anstieg der Heizkosten kam. Dieser Anstieg war dank der intensiven energieeinsparenden Modernisierungsmaßnahmen aber deutlich geringer als der Anstieg der Kosten für Energieträger.

Die Einführung der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) hat die Anforderungen an Maßnahmen sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand unter energetischen Gesichtspunkten verschärft. Vielfach überlegen die Unternehmen bereits heute, ob Maßnahmen überhaupt realisierbar sind, da die Erreichung des Zieles einer 30%-igen Energieeinsparung vor dem Hintergrund des bisher bereits Erreichten wirtschaftlich häufig nicht darstellbar ist.

Von politischer Seite wird nunmehr daran gearbeitet, nach Evaluierung der EnEV 2009 eine EnEV 2012 auf den Weg zu bringen. Damit soll eine Richtlinie der EU umgesetzt werden. Entscheidend für die Unternehmen sind aber die konkret getroffenen Regelungen. Wird, wie derzeit angedacht, eine weitere gravierende Energieeinsparung gefordert, so werden Maßnahmen nahezu zum Erliegen kommen, da sie nicht mehr finanzierbar sind. Rund drei Viertel der Wohnungsunternehmen schätzen ein, dass die neue EnEV ihre Investitionsentscheidungen negativ beeinflussen wird. Lediglich ein Viertel geht davon aus, dass andere Einflussfaktoren für die Unternehmen wichtiger sein werden.

Ausgangspunkt für die Bestrebungen, Energie insbesondere im Wohnungsbestand einzusparen, ist die häufig anzutreffende Aussage, dass der Gebäudebereich ca. 40 % des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland verursacht. Der Gebäudebereich umfasst aber nicht nur den Wohnungsbestand, er beinhaltet auch den Energieverbrauch der Sektoren Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, also Heiz- und Prozesswärme, mechanische Energie, Beleuchtung in Gewerbegebäuden, Krankenhäusern, Einkaufszentren, Schulen u.v.m.



Quelle: GdW, Zahlen und Fakten, Energiedaten, BMWi

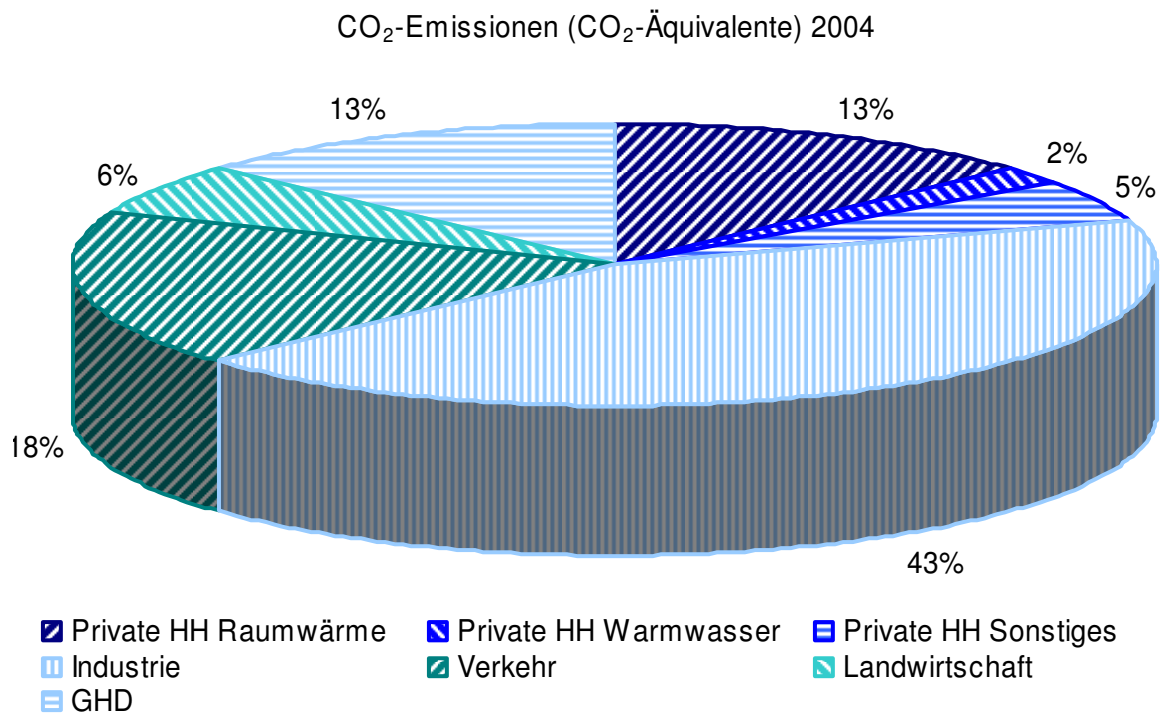
Erläuterung: HH – Haushalte
GHD – Gewerbe, Handel, Dienstleistung

Darüber, welchen Anteil Raumwärme und Warmwasserbereitung der privaten Haushalte am Energieverbrauch und an den CO₂-Emissionen haben und speziell die vermieteten Geschosswohnungen, auf die die EnEV abzielt, wird selten erwähnt. Der Endenergieverbrauch der privaten Haushalte für Raumheizung und Warmwasserbereitung betrug im Jahr 2006 rund 24 % des deutschen Endenergieverbrauchs.

Dieser Energieverbrauch bezieht sich auf alle bewohnten Wohneinheiten. Rund 45 % davon sind in Deutschland vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau bzw. in Mehrfamilienhäusern. Da die durchschnittliche Fläche einer vermieteten Wohnung jedoch kleiner ist als die mittlere Wohnfläche selbst genutzter Wohnungen oder auch vermieteter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, entfällt nur rund ein Drittel der bewohnten Wohnfläche auf den vermieteten Geschosswohnungsbau. Somit entfallen auf den Mietwohnungssektor rund 8 % des deutschen Endenergieverbrauchs für Raumheizung und Warmwasserbereitung.

Betrachtet man die CO₂-Emissionen, ergibt sich ein ähnliches Bild. Die CO₂-Emission der privaten Haushalte für Raumheizung und Warmwasserbereitung betrug 2004 nach statistischen Angaben 15 % der deutschen CO₂-Emissionen. Davon entfällt ein Drittel auf den vermieteten Geschosswohnungsbau. Somit entfallen ca. 5 % der deutschen CO₂-Emissionen auf Raumheizung und Warmwasserbereitung im vermieteten Geschosswohnungsbau.

Diese Ergebnisse im Zusammenhang mit dem Stand der energiesparenden Modernisierung im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen in den Verbänden des GdW macht deutlich, dass hier nicht der Bereich ist, in dem hohe Energieeinsparungen und hohe Reduzierungen des CO₂-Ausstoßes erreicht werden können. Dies heißt aber nicht, dass die Wohnungsunternehmen in ihrem Bemühen um eine energetische Sanierung ihrer Bestände nachlassen. Dafür ist den Wohnungsunternehmen der Klimaschutz zu wichtig. Angesichts steigender Energiepreise spielen energieeinsparende Maßnahmen auch weiterhin eine wichtige Rolle bei der Begrenzung der Betriebskosten.



Quelle: GdW, Zahlen und Fakten, Energiedaten, BMWi

Die Betrachtungen zum Endenergieverbrauch und zum CO₂-Ausstoß zeigen, dass eine Senkung des fossilen Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO₂-Emissionen nur gelingen kann, wenn alle Sektoren – auch Verkehr und Industrie – sowie alle Gebäudearten – auch öffentliche und gewerbliche – einbezogen werden.

Die Wohnungsunternehmen erwarten von der Politik deshalb, mit Augenmaß neue Regelungen zur Energieeinsparung im Wohnungsbestand zu treffen. Maßgeblich ist, das Wirtschaftlichkeitsgebot auch im Sinne der Mieter zu berücksichtigen.

VII. Forderungen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen

1. Stadtumbau muss weitergehen

Der Stadtumbau ist die zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung in den neuen Ländern. Für das Jahr 2010 wurden in der Verwaltungsvereinbarung für die Städtebauförderung entsprechende Mittel eingestellt. Diese Mittel bedürfen der Verstetigung, damit für die am Stadtumbau beteiligten Akteure Planungs- und Finanzierungssicherheit für die anstehenden Aufgaben geschaffen wird.

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

Ohne Entlastung von den Altschulden werden die Wohnungsunternehmen nicht in der Lage sein, sich im erforderlichen Umfang am Stadtumbau weiter zu beteiligen. Wer mit Altschulden belastete Wohngebäude abreißt, muss von diesen Belastungen befreit werden. Der vtw. fordert von der Bundesregierung eine grundsätzliche Regelung zur Entlastung von Altschulden.

3. Wohnraumförderung stärken und flexibel gestalten

Im Zuge der Föderalismusreform werden den Ländern noch bis zum Jahr 2013 Bundesmittel für die Wohnraumförderung zugewiesen. Diese Mittel bieten die einmalige Chance, im Freistaat Thüringen ein Wohnungsbauvermögen aufzubauen und so die Wohnraumförderung auch zukünftig auf verlässliche Füße zu stellen. Rückflüsse aus gewährten Förderdarlehen müssen zweckgebunden wieder für die Wohnraumförderung eingesetzt werden. Die Landesregierung wird vom vtw. aufgefordert, die notwendigen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

4. Klimaschutz und Mietrecht

Die Wohnungsunternehmen wollen ihr umfassendes Engagement für den Klimaschutz fortführen. Um diese unternehmerische Herausforderung bewältigen zu können, brauchen sie verlässliche rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen. Die Vermieter benötigen mehr Spielraum, um ökologisch und ökonomisch sinnvolle Maßnahmen durchführen zu können. Der vtw. unterstützt die Vorschläge der Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zur Novellierung des Mietrechts zu den Themen Duldung von energetischen Sanierungen, Wärmecontracting, Mietnomaden und Schönheitsreparaturen.

5. Schaffung von Wettbewerb und Kostentransparenz auf den Energiemärkten

Nach wie vor hat sich der Wettbewerb auf dem Gasmarkt nur unzureichend ausgebildet. Im wettbewerbsfreien Fernwärmemarkt sind sogar überproportional gestiegene Heizkosten im vermieten Wohnungsbestand gegenüber den erdgasversorgten Liegenschaften zu verzeichnen. Auch die Begründung für die stetig steigenden Strompreise wirft Fragen auf. Der vtw. fordert deshalb eine stärkere Preisaufsicht und mehr Kostentransparenz durch Bund und Land gegenüber den Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgungsunternehmen auszuüben.

6. TV- und Rundfunkempfang müssen finanziell erschwinglich bleiben

Der vtw. fordert, dass frei empfangbare TV-Programme ohne Zusatzgebühr digital empfangbar bleiben müssen. Eine Verschlüsselung digitaler Free-TV-Programme ist nicht nur mit den Grundsätzen des Rundfunkstaatsvertrages nicht vereinbar, sondern es wirkt auch als Bremse beim Umstieg auf die gewünschte digitale Vollversorgung. Ebenso fordert der vtw. einen Verzicht auf die Forderung nach einer zwangsweisen Adressierbarkeit aller Rundfunkempfänger nach dem Beispiel der internetfähigen PC.

7. Ablehnung der Einführung von Wohnpauschalen für die Empfänger von Hartz IV

Nach der gesetzlichen Regelung des SGB II haben die Leistungsempfänger gegenwärtig Anspruch auf die Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen, soweit diese angemessen sind. Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts müssen die Regelsätze für die Hartz IV-Bezüge bis zum Jahresende auf eine neue Berechnungsgrundlage gestellt werden. In diesem Zusammenhang wird von verschiedenen Organisationen die Einführung von Wohnpauschalen gefordert. Nach Ansicht der organisierten Wohnungswirtschaft würde eine solche Maßnahme zur Verstärkung der Segregationsprozesse in den Städten führen. Durch die Konzentration von immer mehr Menschen mit geringem Einkommen in bestimmten Wohnquartieren verstärken sich die dort bereits vorhandenen sozialen Probleme. Auf Grund der vorhandenen unterschiedlichen Voraussetzungen für die Versorgung mit Wohnraum in den einzelnen Kommunen, Landkreisen und Bundesländern ist eine gerechte Pauschalierung nicht möglich.

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: 18.05.2010

©2010